

Stan na dzień sporządzenia
prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu
.....

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	ADASTRAL HORIZON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ KRS: 0001091472 Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	ul. Grabowa 23/2, 10-687 Bartąg Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP i REGON	7393997151 NIP, o ile został nadany	527935547 REGON, o ile taki posiada
Numer telefonu	+48 507 576 709	
Adres poczty elektronicznej	<u>apartamenty@adastral.pl</u>	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	<u>www.adastral.pl</u>	

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	brak
Data rozpoczęcia	brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	brak

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	brak
Data rozpoczęcia	brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	brak

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	brak
Data rozpoczęcia	brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	brak

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⁾	dz. nr 49/107, 49/108, 49/109, 49/110, 49/111, 49/112, 49/113, 49/114, 49/115, 49/116, 49/53 obr. 153 miasta Olsztyn, ul. Ks. Kordeckiego
Numer księgi wieczystej	OL1O/00200864/9 – dz. nr 49/107, 49/108, 49/109, 49/110, 49/111, 49/112, 49/113, 49/114, 49/115, 49/116 obr. 153 OL1O/00199602/4 – dz. nr 49/53 obr. 153
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	brak

1)

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

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanieprawnym nieruchomości ²⁾	nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	• Zabudowa mieszkalna jednorodzinna; • Ciągi jezdne i piesze – ul. Kordeckiego (Gm. Olsztyn), ul. Gościnną (Gm. Jonkowo); • Tereny zieleni; • Zabudowa wielorodzinna (w trakcie budowy). Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji UCHWAŁA NR LIII/800/2001 Rady Miasta Olsztyn z dnia 14 listopada 2001 roku w sprawie uchwalenia zmiany „Miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Gutkowo w Olsztynie” https://olsztyn.eu/gospodarka/planowanie-przestrzenne/plany-zagospodarowania-przestrzennego/mpzp-obowiazujace.html
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	MN-1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej K1 – D 15 /1 x 6/ - ulica dojazdowa
	Maksymalna intensywność zabudowy	brak wymagań
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	brak wymagań
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	maks. 40% powierzchni działki

Maksymalna wysokość zabudowy	dwie kondygnacje
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	min. 60% powierzchni działki
Minimalna liczba miejsc do parkowania	brak wymagań
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1. Powierzchnia aktywna przyrodniczo oznacza powierzchnię terenu niezabudowaną i nieutwardzoną, pokrytą roślinnością (naturalną i urządzoną), stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną. 2. Zachowanie istniejącego zadrzewienia poza wyjątkami dopuszczonymi w ustaleniach § 5. 3. Zachowanie istniejącego ukształtowania terenu (za wyjątkiem terenów komunikacji). 4. Zachowanie na terenach ZP, LS istniejących zbiorników wodnych jeżeli mają charakter trwałe i przystosowanie ich dla potrzeb zieleni urządzonej i retencji wód opadowych. 5. Podłączenie do kanalizacji sanitarnej wszystkich obiektów produkujących ścieki. 6. Odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych, dróg oraz parkingów do systemu kanalizacji deszczowej.
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	brak wymagań

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	brak wymagań
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	brak wymagań
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna z dróg gminnych lokalnych lub dojazdowych. K1 – D 15 /1 x 6/ - ulica dojazdowa obsługująca zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Położenie jezdni asymetryczne (wg propozycji osi jezdni na rysunku planu) umożliwiające wprowadzenie w przekrój ulicy szerokiego pasa zieleni z drzewostanem wysokim. 1. szerokość pasa w liniach rozgraniczających 15,0 m; 2. przekrój D 1/2 jezdni 6,0 m + chodniki i zieleń.

Warunki i szczegółowe zasady
obsługi w zakresie
infrastruktury technicznej

Rysunek planu zawiera trasy projektowanych głównych kolektorów sanitarnych i deszczowych. Zachowanie rezerwy terenu na wykonanie i eksploatację systemów kanalizacji sanitarno-deszczowej obowiązuje na obszarze całego planu.

1. Gospodarka wodna.
Projektowane obiekty należy zaopatrzyć w wodę z systemu sieci wodociągowej.
Główna magistrala wodociągowa (Ø 225) jest projektowana w ulicy K 3 – L 20.
Projektowaną sieć wodociągową należy wyposażać w hydranty p.poż.

2. Kanalizacja sanitarna.
Wszystkie istniejące i projektowane obiekty produkujące ścieki muszą być połączone do systemu kanalizacji sanitarnej.

3. Kanalizacja deszczowa.
Wody deszczowe ze wszystkich terenów komunikacyjnych muszą być odprowadzane przez system kanalizacji deszczowej poza zlewnię Jeziora Krzywego.

4. Zaopatrzenie w gaz.
Projektowane obiekty będą zaopatrzone w gaz z sieci prowadzonej w projektowanych ulicach.

5. Zaopatrzenie w ciepło.
Wyklucza się stosowanie do celów grzewczych węgla i paliw węglowodnorodnych.

6. Energia elektryczna i telekomunikacja.
Zaopatrzenie w energię elektryczną i prowadzenie instalacji telekomunikacyjnych należy wykonać kablem podziemnym w pasach drogowych wyznaczonych ulic.
Stacje transformatorowe oraz rozdzielnie telekomunikacyjne (w formie kontenerów) należy rozmieszczać w pasach drogowych, na terenach ZP lub w budować w projektowaną zabudowę.

7. Wykonanie uzbrojenia w pasach drogowych ulic po opracowaniu kompleksowego projektu ulicy wraz z całością urządzeń podziemnych.

8. Spełnienie warunków zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnodeszczowych i dostępu do energii elektrycznej jest wymogiem koniecznym dla uzyskania pozwolenia na budowę.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁵⁾	Przeznaczenie terenu	UCHWAŁA NR LIII/800/2001 Rady Miasta Olsztyn z dnia 14 listopada 2001 roku w sprawie uchwalenia zmiany „Miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Gutkowo w Olsztynie” : MN-1 tereny o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną „wolnostojącą”. 1. Funkcja dopuszczalna: - Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną „bliźniacza” lub szeregowa. - Usługi nieuciążliwe, nie zakłócające funkcji mieszkaniowej, występujące jako uzupełnienie funkcji podstawowej działki (np. biura, pracownie projektowe, artystyczne, gabinety lekarskie itp.). Procentowy udział funkcji dopuszczalnej nie powinien przekraczać 20% powierzchni użytkowej obiektu na działce. 2. Obsługa komunikacyjna z dróg gminnych lokalnych lub dojazdowych. 3. Postulat sytuowania zabudowy wzdłuż linii ulic zgodnie z ustalonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. W sąsiedztwie istniejącej napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia 15 KV należy przyjąć odległość minimum 7,5 metra od skrajnego przewodu. W uzasadnionych przypadkach występowania gruntów nienośnych oraz istniejącego zadrzewienia można sytuować zabudowę wg indywidualnego sposobu zagospodarowania działki przy zachowaniu nieprzekraczalności linii zabudowy. 4. Wysokość zabudowy – dwie kondygnacje. 5. Forma architektoniczna zabudowy: - Nakaz stosowania w zabudowie stromych dachów o nachyleniu powyżej 35 stopni, o pokryciu z dachówki ceramicznej lub materiału ją imitującego, o zbliżonych walorach estetycznych. - Dopuszcza się sytuowanie wolnostojących budynków gospodarczych i garaży – związanych z funkcją podstawową oraz obiektów o funkcji dopuszczalnej, pod warunkiem że nie zakłócają one sposobu użytkowania działek sąsiednich. Muszą to być obiekty parterowe z dachem wysokim, krytym materiałem takim jak budynek mieszkalny.
---	-----------------------------	--

	Maksymalna intensywność zabudowy	brak wymagań
--	----------------------------------	--------------

pk

	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	brak wymagań
--	--	--------------

Handwritten signature

	Maksymalna powierzchnia zabudowy	MN-1 - maks. 40% powierzchni działki Pozostałe tereny – brak wymagań
	Maksymalna wysokość zabudowy	MN-1 – dwie kondygnacje U – trzy kondygnacje Pozostałe tereny – brak wymagań



	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	MN-1 – min. 60% powierzchni działki Pozostałe tereny – brak wymagań
--	---	---



	Minimalna liczba miejsc do parkowania	MN-1 – brak wymagań U - W obrębie działki należy zabezpieczyć miejsca postojowe dla klientów usług i handlu
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 nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	nie dotyczy
	forma architektoniczna	nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	nie dotyczy

	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	nie dotyczy
	wysokość zabudowy	nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	• budowa ul. Oleńki i Basieńki w Olsztynie • budowa skrzyżowania na ul. Wołodyjowskiego jako połączenie zbiegu ul. Kordeckiego oraz ul. Oleńki • zabudowa wielorodzinna na dz. nr 41/9, 41/11, 41/10 obr. 153 m. Olsztyn • zabudowa jednorodzinna • przebudowa ul. Jarzębinowej i Cyprysowej w Gutkowie (Gm. Jonkowo) • przebudowa ul. Modrzewiowej w Gutkowie (Gm. Jonkowo) • Przebudowa ul. Pliszki w Gutkowie (Gm. Jonkowo)
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	• budowa osiedla budynków jednorodzinnych na dz. nr 200/3, 200/1, 201/28 obr. Gutkowo, Gm. Jonkowo • budowa osiedla budynków jednorodzinnych na dz. nr 200/23 obr. Gutkowo, Gm. Jonkowo

	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	nie dotyczy
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	• budowa nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 527 na odcinku od granicy miasta do wiaduktu kolejowego w ciągu ul. Bałtyckiej (ul. Nowobałtycka)
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	nie dotyczy

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	nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowl przeciwpowodziowych	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	nie dotyczy

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastrukturydostępowej	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorzenaftowym	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorzenaftowym	nie dotyczy
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jestostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jestzaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr II – 286/2022 z dnia 28.10.2022r. wydana przez Prezydenta Miasta Olsztyna Decyzja nr II – 243/2024 z dnia 18.09.2024r. zmieniająca Decyzję nr II - 286/2022 wydana przez Prezydenta Miasta Olsztyna Decyzja nr II – 291/2024 z dnia 22.10.2024r. przenosząca Decyzję nr II - 286/2022	
Data uprawomocnienia siędecyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego brak pozwolenia na użytkowanie	



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	Na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego budynku w budowie	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie – 30.09.2024r. Zakończenie – 30.11.2025r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	9
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Zabudowa szeregową, budynki przylegające do siebie.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa określona jest na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 12 lipca 2022r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego wraz z późniejszymi zmianami oraz na podstawie Polskiej Normy PN-ISO 9836:2022-07.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne 35%, kredyt deweloperski 65%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Warmińsko- Mazurski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Pisz
Środki ochrony nabywców	<u>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</u>	<u>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</u>
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45%

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) główne zasady funkcjonowania rachunku : Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy to należący do dewelopera rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę, na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w tej umowie. Zgodnie z ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarantowanym z dnia 20 maja 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177) wprowadzono zabezpieczenia środków nabywcy a ich zasady wskazane są w art. 7, 9, 13, 14, 16 Ustawy o ochronie praw nabywcy: Art. 7. 1. Deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego albo zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwanego dalej "mieszkaniowym rachunkiem powierniczym", dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego. 4. 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. 5. Deweloper, który zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe, zapewnia, aby poziom ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę na ten mieszkaniowy rachunek powierniczy odpowiadał co najmniej poziomowi ochrony wpłat nabywcy określonego w ustawie. Art. 9. 1. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. Art. 13. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. Art. 14.1. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. Art. 16. 1. W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3, 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 lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz: 1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo 2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3. Art. 17. 1. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 i 3. 2. W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego
--	--

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Warmińsko - Mazurski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Pieszku
--	---



Harmonogram
przedsięwzięcia
deweloperskiego lub zadania
inwestycyjnego

ETAP I - 31.10.2024

1. Zakup gruntu.
2. Opracowanie dokumentacji projektowej.
3. Uzyskanie pozwolenia na budowę/zgłoszenia robót budowlanych.

ETAP II - 31.12.2024

1. Roboty ziemne – budynki G1 – G9
2. Płyty fundamentowe - budynki G1 – G9
3. Ściany parterów wraz ze stropami – budynki G1-G3

ETAP III - 28.02.2025

1. Ściany piętra – budynki G1-G3
2. Wieżba dachowa – budynki G1-G3
3. Ściany parterów wraz ze stropami – budynki G4-G9

ETAP IV - 31.04.2025

1. Ściany piętra – budynki G4-G9
2. Wieżba dachowa – budynki G4-G9
3. Pokrycie dachowe (bez rur spustowych) – budynki G1-G3

ETAP V - 31.05.2025

1. Pokrycie dachowe (bez rur spustowych) – budynki G4-G9
2. Stolarka okienna – budynki G1-G3
3. Wewnętrzne instalacje elektryczne (bez rozdzielnic i przyłączy WLZ) – budynki G1-G3

ETAP VI - 30.06.2025

1. Stolarka okienna – budynki G4-G9
2. Elewacja (styropian,klej,bez wyprawy elewacyjnej)- budynki G1-G3
3. Tynki – budynki G1-G3
4. Wewnętrzne instalacje wod-kan i c.o. (bez kotłów gazowych) – budynki G1-G3
5. Wewnętrzne instalacje elektryczne (bez rozdzielnic i przyłączy WLZ) – budynki G4-G9
6. Posadzki – budynki G1-G3

ETAP VII - 31.07.2025

1. Elewacja (styropian,klej,bez wyprawy elewacyjnej)- budynki G4-G9
2. Tynki – budynki G4-G9
3. Wewnętrzne instalacje wod-kan i c.o. (bez kotłów gazowych) – budynki G4-G9
4. Posadzki – budynki G4-G9
5. Poddasza – budynki G1-G3
6. Sieć kanalizacji deszczowej

ETAP VIII - 31.08.2025

1. Poddasza – budynki G4-G9
2. Montaż drzwi do klatki schodowej – budynki G1-G3
3. Wykończenie klatek bez balustrad i zabudowy stolarskiej – budynki G1-G3

ETAP IX - 30.09.2025

1. Montaż drzwi do klatki schodowej – budynki G4-G9
2. Wykończenie klatek bez balustrad i zabudowy stolarskiej – budynki G4-G9
3. Wyprawa elewacyjna – budynki G1-G3
4. Wykończenie klatek schodowych – balustrady i zabudowy stolarskie – budynki G1-G3
5. Zagospodarowanie terenu – ogrody, ogrodzenia, ciągi piesze i jezdne – budynki G1-G3
6. Montaż rur spustowych – budynki G1-G3
7. Montaż kotłów gazowych – budynki G1-G3
8. Montaż przyłączy wod-kan, instalacji doziemnych gazu i instalacji WLZ – budynki G1-G3
9. Montaż rozdzielnic elektrycznych – budynki G1-G3

ETAP X - 30.11.2025

1. Wyprawa elewacyjna – budynki G4-G9
2. Wykończenie klatek schodowych – balustrady i zabudowy stolarskie – budynki G4-G9

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	brak 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 NABYWCYLOKALU 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

- 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 ww. ustawy, albo elementów, o których mowa w art. 36 ww. ustawy, -----
- 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 ww. ustawy, -----
- 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 ww. ustawy lub art. 22 ww. ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, -----
- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub 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, -----
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywców praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy, -----
- 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ww. ustawy, -----
- 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 ww. ustawy, -----
- 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ww. ustawy, 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 ww. ustawy, -----
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ww. ustawy, -----
- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe. -----
- II.** W przypadkach, o których mowa w ust. 1 punkty 1)–5), Nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ww. ustawy, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. -----
- III.** W przypadku, o którym mowa w ust. 1 punkt 6), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywcy wyznaczają Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu są uprawnieni do odstąpienia od tej umowy. Nabywcy zachowują roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. -----
- IV.** W przypadku, o którym mowa w ust. 1 punkt 7), Nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ww. ustawy. -----
- V.** W przypadku, o którym mowa w ust. 1 punkt 8), Nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. -----
- VI.** W przypadku, o którym mowa w ust. 1 punkt 9), Nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ww. ustawy. -----
- VII.** Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywców świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania Nabywców w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywców świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----
- VIII.** Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywców do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywców prawa wynikające z umowy deweloperskiej mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się Nabywców jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----
- IX.** Oświadczenie woli Nabywców o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ww. ustawy ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. -----
- Niniejszym Nabywcy zobowiązują się w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni licząc od dnia złożenia przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy, do złożenia oświadczenia z podpisami notarialnie poświadczonymi - o wyrażeniu zgody na wykreślenie z księgi wieczystej numer OLIO/00117113/1 roszczenia ujawnionego na ich rzecz zgodnie z niniejszą umową, w sytuacji odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera stosownie do ust. VIII; w przypadku niewykonania powyższego zobowiązania przez Nabywców, Deweloper będzie mógł żądać od Nabywców kary umownej w wysokości 200,00 zł (dwieście złotych) za każdy dzień zwłoki. -----*
- X.** W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 ww. ustawy od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron, bank wypłaca Nabywcom przypadające im środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów. -----
- XI.** Postanowienia ust. X stosuje się odpowiednio w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe lub przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 roku – Prawo restrukturyzacyjne. -----
- XII.** Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywców o odstąpieniu od umowy, zwrócić Nabywcom środki wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej. -----
- XIII.** Oświadczenie o odstąpieniu od umowy może zostać doręczone osobiście za pokwitowaniem odbioru przez Stronę lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. -----

INNE INFORMACJE⁴⁴⁾

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;
- 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.

*

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

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

V. Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- 1) ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Warmińsko- Mazurskiego Banku Spółdzielczego z siedzibą w Pisz,
- 2) 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,
- 3) 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,
- 4) podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,