

PROSPEKT INFORMACYJNY
INWESTYCJI W EŁKU PRZY UL. ŚW. M. M. KOLBE 1C–
BUDYNEK „H” STANOWIĄCY CZĘŚĆ PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
ZWANEGO JEZIORNA TOWERS -Etap III”

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	DOM EŁCKI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000953345	
Adres	19-300 Ełk, ul. Św. Maksymiliana Marii Kolbe 3/U1	
Numer NIP i REGON	848 – 170 – 66 – 33	519582865
Numer telefonu	87 506 56 57, 793-701-701	
Adres poczty elektronicznej	biuro@domelcki.pl , sprzedazsuwalki@domelcki.pl	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	www.domelcki.pl , www.ostojaosiedle.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
DOM EŁCKI SPÓŁKA Z O.O. prowadzi działalność deweloperską od roku 2003. Prowadzi inwestycje na lokalnym rynku w Ełku, Suwałkach, Giżycku, Węgorzewie, Olecku. Do tej pory oddał 1670 lokali mieszkalnych.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	19-300 Ełk, ul. Św. M. M. Kolbe 1A (bud F)
Data rozpoczęcia	25.11.2019 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	30.08.2022 r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	19-300 Ełk, ul. Św. M. M. Kolbe 1 (bud E)
Data rozpoczęcia	21.08.2019 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	17.09.2021 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	16-400 Suwałki, ul. Szpitalna 74 (bud C)
Data rozpoczęcia	14.08.2019 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	15.04.2022 r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO ⁴³⁾

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	19-300 Ełk ul. Św. M. M. Kolbe 1C Nr działki: 3910/8, 3703/6, 3701/1, 3701/5, 3701/7 Obręb nr 0003 miasta Ełk
Numer księgi wieczystej	OL1E/00081340/9
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	<i>Uwarunkowanie lokalizacji inwestycji wynikającej z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)</i> Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 09 listopada 2010r., w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 71 wraz ze zm.), w kontekście parametrów budynków I, J, K i L, należy stwierdzić że w/w wielkości, na podstawie § 3 ust. 1, pkt. 53, pkt. 56 wyżej powołanego Rozporządzenia Rady Ministrów, nie kwalifikują inwestycji do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	W dniu 29 listopada r. Rada miasta Ełku podjęła uchwałę nr LVIII.635.2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Miasta Ełku. Plan ogólny nie został uchwalony. <i>Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji</i>
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK-osiedle Jeziorna III”, uchwalonego uchwałą nr XXXV.351.17 Rady Miasta Ełku z dnia 29 sierpnia 2017 r.
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne ⁴⁾	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje dla działek przeznaczonych pod Inwestycję przeznaczenie zgodnie z obszarem oznaczonym w planie jako „3MW”, „5MW”
	Maksymalna intensywność zabudowy	- 3,3
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	- wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,25 do 3,3
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	- 30%
	Maksymalna wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość zabudowy 34 m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	- 40%,

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

²⁾ W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

³⁾ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

⁴³⁾ Część III w brzmieniu ustalonym w załączniku do ustawy z dnia 7 lipca 2023r. 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 2023r.

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1. minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z § 9, ust. 4 i 5, tj.: pkt. 4. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie: 2. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny; tj. dla bud. H 60szt. 3. co najmniej 25% miejsc postojowych zlokalizować w poziomie piwnic.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Projektowana inwestycja nie wymaga uzyskania decyzji środowiskowej. Inwestycja będzie miała zakres lokalny i krótkotrwały tylko na czas budowy i nie będzie miała żadnych negatywnych wpływów na otaczające środowisko. Projektowana inwestycja nie będzie generować stężeń substancji szkodliwych przekraczających poziomy dopuszczalne.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach opracowania nie występują strefy ochronne ujęć wód podziemnych, tereny uzdrowiskowe, ani obszary ochronne ustanowione na podstawie przepisów odrębnych (Natura 2000), w tym tereny górnicze a także obszary szczególnie zagrożone powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

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) wyznaczenie obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenie obszarów ograniczonego użytkowania,
- 7) uznanie zabytku za pomnik historii,
- 8) określenie granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenie 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 dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	- dostępność drogowa – z ul. św. M. M. Kolbego, oznaczonej symbolem 13KDL, oraz: kwartał 4MW z dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami 16KDW i 17KDW; kwartał 5MW z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 17KDW, - Nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej przez działkę numer 3902/7, objętą księgą wieczystą numer OL1E/00067246/6, stanowiącą współwłasność Dewelopera,
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Projektowane uzbrojenie zabezpiecza wszystkie współcześnie niezbędne media i czynniki potrzebne dla prawidłowego funkcjonowania budynków mieszkalnych. a) wody opadowe: przyłącze kanalizacji deszczowej zgodnie z wydanymi warunkami - projekt wg. odrębnego opracowania, b) zaopatrzenie w wodę: pobór wody wodociągu na dz. 3701/3 zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci wod. I kan. – projekt wg. odrębnego opracowania c) odprowadzenie ścieków komunalnych: ścieki odprowadzone będą do istniejącej w ul. Św. M. M. Kolbe kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci wod.-kan. – projekt wg. odrębnego opracowania
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	3MW, 4MW, 5MW, 8MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. 8MN, 9MN – zabudowa jednorodzinna
	Maksymalna intensywność zabudowy	- 3,3
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	- wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 3,3,
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	- dla 3MW - 35%, - dla 4MW, 5MW – 30%, - dla 8MN, 9MN – 25%.
	Maksymalna wysokość zabudowy	- dla 3MW wysokość budynków: do 18m - dla 4MW, 5MW wysokość budynków: do 34m, - dla 8MN, 9MN wysokość budynków: do 10m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	- dla 3MW - 30%, - dla 4MW, 5MW – 40%, - dla 8MN, 9MN – 50%.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	- zgodnie z § 9, ust. 4 i 5 minimalne wymagania parkingowe dla zabudowy wielorodzinnej wynosi 1,5 na 1 lokal mieszkalny tj. dla bud. H minimalne wymagania parkingowe wynoszą - 60szt, -dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej minimum 2 miejsca na jeden budynek mieszkalny.
	<i>Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu;</i> Nie dotyczy	<i>Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu;</i> 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 powo-	Nie dotyczy

	dzia	
	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 biologicznej 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	portal: https://melk.e-mapa.net oraz https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy

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

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.

	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	portal: https://melk.e-mapa.net oraz https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie *
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie *
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak *	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 147/2023 z dnia 25-04-2023 r. wydana przez . Starostę Ełckiego, ul. Piłsudskiego, 19-300 Ełk;	
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	

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie bud. H – 01 wrzesień 2024 Zakończenie bud. H – 31 grudzień 2026	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Inwestycja „Jeziorna Towers ”-Etap III składa się z dwóch budynków G oraz H
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	minimalna odległość pomiędzy budynkiem G a budynkiem H to – 25,04 m.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zestawienie powierzchni użytkowych poszczególnych pomieszczeń podano na podstawie projektu budowlanego zgodnie z 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	Przedsięwzięcie deweloperskie jest finansowane z wykorzystaniem: środków własnych dewelopera i uzyskiwanych wpłat ratalnych od nabywców.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy (wypełnić w przypadku kredytu)
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%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper zapewnia Nabywcy – jako środek ochrony – otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony przez Bank, zgodnie z treścią art. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U z 2024 roku, poz. 695) Stosownie do treści art. 16 tejże ustawy 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 przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu mieszkalnego; w przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, 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.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Olecku	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<i>Etap I – szacunkowy koszt etapu: 25% - listopad 2024</i> - Zakup ziemi i przygotowanie dokumentacji - Roboty przygotowawcze, roboty ziemne <i>Etap II -szacunkowy koszt etapu: 20% - marca 2025</i> - Ławy fundamentowe - Ściany fundamentowe kondygnacji podziemnych - Strop kondygnacji podziemnych <i>Etap III – szacunkowy koszt etapu: 15% - wrzesień 2025</i> - Ściany konstrukcyjne kondygnacji 1-2 (od parteru do I piętra) klatki 2 - Ściany konstrukcyjne kondygnacji 1-2 (od parteru do I piętra) klatki 1 i 1a - Stropy kondygnacji 1-2 (od parteru do I piętra) klatki 2 - Stropy kondygnacji 1-2 (od parteru do I piętra) klatki 1 i 1a	

	<i>Etap IV – szacunkowy koszt etapu: 15% - listopad 2025</i> - Ściany konstrukcyjne kondygnacji 3-4 (od II piętra do III piętra) klatki 2 - Ściany konstrukcyjne kondygnacji 3-4 (od II piętra do III piętra) klatki 1 i 1a - Stropy kondygnacji 3-4 (od II piętra do III piętra) klatki 2 - Stropy kondygnacji 3-4 (od II piętra do III piętra) klatki 1 i 1a <i>Etap V – szacunkowy koszt etapu: 15% - kwiecień 2026</i> - Ściany konstrukcyjne kondygnacji 5 (IV piętro) klatki 2 - Ściany konstrukcyjne kondygnacji 5 (IV piętro) klatki 1 i 1a - Stropy kondygnacji 5 (IV piętro) klatki 2 - Stropy kondygnacji 5 (IV piętro) klatki 1 i 1a - Stropodach klatki 2 - Stropodach klatki 1 i 1a - Pokrycie dachu klatki 2 - Pokrycie dachu klatki 1 i 1a - Stolarka okienna klatki 2 - Stolarka okienna klatki 1 i 1a - Ścianki działowe klatki 2 - Ścianki działowe klatki 1 i 1a - Instalacja wod-kan i c.o. (bez grzejników) klatki 2 - Instalacja wod-kan i c.o. (bez grzejników) klatki 1 i 1a - Instalacja elektryczna (bez osprzętu) klatki 2 - Instalacja elektryczna (bez osprzętów) klatki 1 i 1a - Tynki wewnętrzne klatki 2 - Tynki wewnętrzne klatki 1 i 1a - Podłóża pod posadzki klatki 2 - Podłóża pod posadzki klatki 1 i 1a <i>Etap VI – szacunkowy koszt etapu: 10% - grudzień 2026</i> - Montaż grzejników klatki 2 - Montaż grzejników klatki 1 i 1a - Elewacja zewnętrzna budynku klatki 2 - Elewacja zewnętrzna budynku klatki 1 i 1a - Roboty wykończeniowe klatek schodowych klatki 2 - Roboty wykończeniowe klatek schodowych klatki 1 i 1a - Montaż dźwigów osobowych klatki 2 - Montaż dźwigów osobowych klatki 1 i 1a - Stolarka drzwiowa klatki 2 - Stolarka drzwiowa klatki 1 i 1a - Montaż osprzętu elektrycznego klatki 2 - Montaż osprzętu elektrycznego klatki 1 i 1a - Sieci zewnętrzne - Roboty drogowe i zagospodarowanie terenu - Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena brutto Lokalu może ulec zmianie: 1) gdy stawka podatku od towarów i usług ulegnie zmianie; a) w przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług („VAT”), cena zostanie podwyższona o kwotę wynikającą ze wzrostu podatku VAT, w taki sposób, że do kwot przypadających do zapłaty po dniu podwyższenia stawki VAT, Deweloper doliczy podatek obowiązujący w dniu wystawienia faktury, a Nabywca zobowiązany będzie do zapłacenia kwoty wynikającej ze wzrostu podatku VAT w terminie wskazanym przez Dewelopera, nie krótszym niż czternaście dni od dnia doręczenia Nabywcy

	stosownego wezwania, w którym będzie wskazany rachunek, na jaki należy dokonać płatności ww. kwoty, b) w przypadku obniżenia stawki VAT przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia ceny, w stosunku do stawek obowiązujących w dniu zawarcia niniejszej umowy, Deweloper odpowiednio obniży cenę, w taki sposób, że do kwot przypadających do zapłaty po dniu obniżenia stawki VAT, doliczy ten podatek w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury. 2) w przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową Lokalu a powierzchnią wynikającą z pomiaru powykonawczego dokonanego po wybudowaniu budynku zmiana powierzchni użytkowej Lokalu o więcej niż 2% spowoduje zwiększenie lub zmniejszenie ceny zgodnie z ceną za 1m² powierzchni użytkowej Lokalu wskazaną w części indywidualnej prospektu informacyjnego; a) w przypadku, gdy różnica wpłynie na zwiększenie ceny, Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty na rzecz Dewelopera tej różnicy w terminie do dnia odbioru Lokalu b) w przypadku, gdy różnica wpłynie na zmniejszenie ceny, Nabywca będzie uprawniony do zmniejszenia o taką różnicę ostatniej raty na poczet ceny za Lokal, a jeśli ta rata została już przez Nabywcę zapłacona - Deweloper zwróci Nabywcy kwotę tej różnicy w terminie 14 (czternastu) dni od daty zawiadomienia Nabywcy o jej powstaniu, na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę c) wystąpienie różnicy pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową Lokalu a powierzchnią wynikającą z pomiaru powykonawczego dokonanego po wybudowaniu Budynku o nie więcej niż 2% nie stanowi zmiany niniejszej umowy d) jeśli zmiana powierzchni Lokalu wynika jedynie z wprowadzenia przez Nabywcę zmian lokatorskich w Lokalu w zakresie uzgodnionym między Deweloperem a Nabywcą, cena za Lokal zostanie obliczona w oparciu o metraż nie uwzględniający zmian lokatorskich wprowadzonych na życzenie Nabywcy.
--	---

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

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 której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie prawa nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

I. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach:

- 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 ustawy deweloperskiej;
 - 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 ustawy deweloperskiej 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;
 - 6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z tej 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 deweloperskiej;
 - 8) w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 ustawy deweloperskiej;
 - 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie;
 - 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy deweloperskiej;
 - 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy deweloperskiej;
 - 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 pkt 1)-5), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.
- w przypadku, o którym mowa w pkt 6), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.
- w przypadku, o którym mowa w pkt 7), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy deweloperskiej.
- w przypadku, o którym mowa w pkt 8), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.
- w przypadku, o którym mowa w pkt 9), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy

deweloperskiej, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy deweloperskiej.

- oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia, o którym mowa w art. 38 ust. 2 pkt 1), i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

- w przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 ustawy deweloperskiej, umowa deweloperska jest uważana za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.

- Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednakże nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej.

- w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat Nabywcy w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.

II. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

1) W przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 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 lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

- w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera w sytuacji określonej w powyższym pkt 1) oraz pkt 2), Nabywca jest obowiązany – w terminie 14 dni licząc od dnia powiadomienia jego o odstąpieniu – wyrazić zgodę na piśmie z podpisami notarialnie poświadczonymi na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiedniego roszczenia, o którym mowa w art. 38 ust. 2 pkt 1) i doręczyć ją Deweloperowi.

3) w przypadku odstąpienia w sytuacji określonej w powyższym pkt 1) oraz pkt 2), od umowy deweloperskiej, przez jedną ze stron, bank lub kasa wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. Dotyczy to również przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe lub przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne.

4) w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera w sytuacji określonej w niniejszym pkt 2), Nabywca zapłaci Deweloperowi karę umowną w wysokości 4,50 % całkowitej ceny określonej w § 7 umowy deweloperskiej.

5) W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej z powodu innego niż odstąpienie, z przyczyn leżących pod stroną Nabywcy, Nabywca zapłaci Deweloperowi karę umowną w wysokości 2 % całkowitej ceny określonej w § 7 niniejszej umowy deweloperskiej.

6) W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej z powodu innego niż odstąpienie, z przyczyn leżących pod stroną Dewelopera, Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości 2 % całkowitej ceny określonej w § 7 niniejszej umowy deweloperskiej.

- 7) w przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług („VAT”), wpływającej na wysokość ceny brutto za Lokal, przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia z Deweloperem, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy. W takim przypadku Nabywca doręczy Deweloperowi pisemne oświadczenie o woli odstąpienia od niniejszej umowy w ciągu dwudziestu jeden dni od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o podwyższeniu ceny w związku z wejściem w życie przepisów dotyczących podwyższenia stawki VAT. Oświadczenie o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeśli zawiera zgodę Nabywcy na wykreślenie roszczenia Nabywcy z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości.
- 8) w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy zgodnie z powyższym pkt 5), kwota wpłacona przez Nabywcę tytułem ceny zostanie zwrócona Nabywcy przez Dewelopera w terminie 21 dni od dnia złożenia Deweloperowi oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy.
- 9) w przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej umowy z powodu podwyższenia stawki podatku VAT, cena zostanie podwyższona o kwotę wynikającą ze wzrostu podatku VAT, w taki sposób, że do kwot przypadających do zapłaty po dniu podwyższenia stawki VAT, Deweloper doliczy podatek obowiązujący w dniu wystawienia faktury, a Nabywca zobowiązany będzie do zapłacenia kwoty wynikającej ze wzrostu podatku VAT w terminie wskazanym przez Dewelopera, nie krótszym niż czternaście dni od dnia doręczenia Nabywcy stosownego wezwania, w którym będzie wskazany rachunek, na jaki należy dokonać płatności ww. kwoty. Nabywcy nie przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w sytuacji określonej w powyższym pkt 5), jeżeli Deweloper poinformował go, iż mimo zmiany stawki VAT, cena nie uległa zmianie.
- 10) w przypadku obniżenia stawki VAT przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia ceny, w stosunku do stawek obowiązujących w dniu zawarcia niniejszej umowy, Deweloper odpowiednio obniży cenę, w taki sposób, że do kwot przypadających do zapłaty po dniu obniżenia stawki VAT, doliczy ten podatek w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
- 11) w przypadku zmiany ceny wynikającej ze zmiany stawek VAT i nieskorzystania przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy, o którym mowa powyżej, Deweloper doręczy Nabywcy harmonogram płatności zaktualizowany o obowiązujące stawki VAT.
- 12) Wystąpienie różnicy pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową Lokalu a powierzchnią wynikającą z pomiaru powykonawczego dokonanego po wybudowaniu Budynku o nie więcej niż 2% nie stanowi zmiany niniejszej umowy, jednakże zmiana powierzchni o więcej niż 2% spowoduje zwiększenie lub zmniejszenie ceny zgodnie z ceną za 1m² powierzchni użytkowej Lokalu wskazaną w części indywidualnej prospektu informacyjnego.
- 13) W wypadku, gdyby po odbiorze powykonawczym powierzchnia użytkowa Lokalu zmniejszyła lub zwiększyła się o więcej niż 2%, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy. Prawo to Nabywca może wykonać poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie w terminie 14 (czternastu) dni od dnia, w którym Deweloper poinformował Nabywcę o powierzchni Lokalu wynikającej z pomiaru powykonawczego. Oświadczenie o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeśli zawiera zgodę Nabywcy na wykreślenie praw i roszczeń ujawnionych na podstawie niniejszej umowy w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. Jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej umowy w powyższym terminie, oznacza to utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia.
- 14) W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy zgodnie z niniejszym pkt 11), kwota wpłacona przez Nabywcę tytułem ceny za Lokal zostanie zwrócona Nabywcy przez Dewelopera w terminie 30 dni od dnia złożenia Deweloperowi oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy.
- 15) Jeśli Nabywca nie skorzysta z prawa odstąpienia od niniejszej umowy zgodnie z niniejszym pkt 11), to zmniejszenie lub zwiększenie powierzchni użytkowej Lokalu o więcej niż 2% stanowi podstawę do zmiany ceny zgodnie z ceną za 1m² powierzchni użytkowej Lokalu wskazaną w części indywidualnej prospektu informacyjnego.

16) O zmianie ceny za Lokal, Deweloper zobowiązuje się powiadomić Nabywcę najpóźniej na 7 (siedem) dni przed odbiorem Lokalu. W przypadku, gdyby różnica ta zwiększała cenę określoną w § 7 niniejszej umowy, Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty na rzecz Dewelopera tej różnicy w terminie do dnia odbioru Lokalu. W przypadku, gdyby różnica zmniejszała cenę określoną w § 7 niniejszej umowy, Nabywca będzie uprawniony do zmniejszenia o taką różnicę ostatniej raty na poczet ceny za Lokal, a jeśli ta rata została już przez Nabywcę zapłacona - Deweloper zwróci Nabywcy kwotę tej różnicy w terminie 14 (czternastu) dni od daty zawiadomienia Nabywcy o jej powstaniu, na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę.

17) Jeśli zmiana powierzchni Lokalu wynika jedynie z wprowadzenia przez Nabywcę zmian lokatorskich w Lokalu w zakresie uzgodnionym między Deweloperem a Nabywcą, cena za Lokal zostanie obliczona w oparciu o metraż nie uwzględniający zmian lokatorskich wprowadzonych na życzenie Nabywcy, Nabywcy nie przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy z powodu różnicy powierzchni większej niż 2% między powierzchnią podaną powyżej, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z pomiaru powykonawczego, jeżeli różnica ta wynika z wprowadzenia zmian lokatorskich na wniosek Nabywcy.

- w przypadku zaistnienia okoliczności skutkujących zwrotem przez Bank lub kasę prowadzące rachunek powierniczy, kwot wpłaconych na rachunek prowadzony dla Lokalu Nabywcy, takie zwroty będą dokonywane na rachunek bankowy Nabywcy, przez niego wskazany. O wszelkich zmianach dotyczących rachunku bankowego na potrzeby potencjalnych zwrotów środków, Nabywca zobowiązuje się informować Bank lub kasę prowadzące otwarty rachunek powierniczy poprzez oświadczenie złożone osobiście w Banku lub kasie wraz z przedłożeniem kserokopii umowy deweloperskiej bądź w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.

18) Strony ponoszą wzajemnie odpowiedzialność za niewykonanie lub za nienależyte wykonanie umowy deweloperskiej oraz przewidują kary umowne:

a) za zwłokę z przyczyn leżących po stronie Dewelopera w dotrzymaniu terminu przekazania Nabywcy Lokalu do odbioru lub terminu zawarcia umowy określonego w § 4 umowy, Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości 0,02 % całkowitej ceny brutto określonej w § 7 umowy, za każdy dzień zwłoki,

b) za zwłokę z przyczyn leżących po stronie Nabywcy w dotrzymaniu terminu odbioru Lokalu lub terminu zawarcia umowy określonego w § 4 umowy, Nabywca zapłaci Deweloperowi karę umowną w wysokości 0,02 % całkowitej ceny brutto określonej w § 7 niniejszej umowy, za każdy dzień zwłoki.

INNE INFORMACJE ⁴⁴⁾

I. Informacja o:

1) zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; **NIE DOTYCZY**

2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym - o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. **NIE DOTYCZY**

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa tj. 19-300 Elk, ul.Św.Maksymiliana Marii Kolbe 3/U1, 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 lipiec 1994r.- Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenie działalności przez okres krótszy niż dwa lata-sprawozdanie 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) 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;
 - 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, 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.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w **Banku Spółdzielczy w Olecku** [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec **Banku Spółdzielczy w Olecku** [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy],
- 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, kasy 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 lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- **Banku Spółdzielczy w Olecku** [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych: logo ESBANKU Banku Spółdzielczego

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.
--	--

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

* Niepotrzebne skreślić

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena nieruchomości z częściami przynależnymi:	zł brutto	
Cena lokalu mieszkalnego:	 zł brutto	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego:	 m2	
Cena m ² powierzchni użytkowej nieruchomości z częściami przynależnymi:	 zł brutto	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego:	 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	Przeniesienie na rzecz Nabywcy prawa własności nastąpi po wpłacie całej ceny, jednak nie później niż do dnia 30-03-2027 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	6 kondygnacji – 5 kondygnacji nadziemnych, 1 kondygnacja podziemna
	Technologia wykonania	żelbetowo- murowana
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Biegi klatek schodowych i spoczniki międzykondygnacyjne spoczniki piętrowe i kondygnacyjne – płytki ceramiczne. Ściany – tynk ozdobny mozaikowy oraz tynk mineralny (w części klatki technicznej) lub dwukrotne szpachlowanie z malowaniem. Sufity na klatce schodowej dwukrotnie szpachlowane plus malowanie. Drogi wewnętrzne i chodniki utwardzone kostką brukową.
	Liczba lokali w budynku	69
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	39
	Dostępne media w budynku	instalacja elektryczna, wodno – kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, instalacja teletechniczna
	Dostęp do drogi publicznej	jest
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal mieszkalny nr położony na ... kond./ piętro przy ul. Św. M. M. Kolbe 1 C w Ełku – budynek H - inwestycja „Jeziorna Towers – Etap III”. Do lokalu mieszkalnego przynależne są: - miejsce postojowe nr Powyższe lokale wykończone zgodnie z załączonym standardem, stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszego projektu,	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal mieszkalny posiada powierzchnię użytkową według pomiaru z projektu m2 i składa się z pokoju dziennego z aneksem kuchennym, ...pokoi, przedpokoju i łazienki. Powyższe lokale wykończone zgodnie z załączonym standardem, stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszego projektu,	

Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cenę 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. Karta katalogowa lokalu mieszkalnego.
2. Rzut kondygnacji z oznaczeniem lokalu mieszkalnego.
3. Szczegółowy opis i standard wykonania przedmiotu umowy.
4. Rzut z oznaczeniem elementów przynależnych:
 - 4a. Rzut z oznaczeniem przynależnego garażu i/lub przynależnej komórki lokatorskiej.
 - 4b. Rzut z oznaczeniem przynależnego miejsca parkingowego.
5. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji.
6. Wzór umowy deweloperskiej.

.....

.....

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera