Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 695)

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu 19.09.2025r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	OSIEDLE SZMARAGDOVA II ETAP Sp. z o. o. KRS 0001054124	
Adres	SIEDZIBA SPÓŁKI UL. KOTAŃSKIEGO 6, 10-166 OLSZTYN BIURO SPRZEDAŻY PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO/ZADANIA INWESTYCYJNEGO UL. LANCA 3/3, 10-528 OLSZTYN	
Numer NIP i REGON	NIP, 7393988287	REGON, 526172900
Numer telefonu	531-147-090	
Adres poczty elektronicznej	BIURO@GOMIKO.PL	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelo-pera	www.gomiko.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

OSIEDLE SZMARAGDOVA II ETAP Sp. z o. o. została powołana w dniu 23.08.2023r. jako spółka celowa powołana do budowy II etapu „Osiedla Szmaragdova" w Gutkowie. Celem funkcjonowania spółki jest prowadzenie działalności deweloperskiej w zakresie pozyskiwania gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną; realizacja procesu budowlanego wraz ze sprzedażą lokali.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	–
Data rozpoczęcia	–

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	–

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	–
Data rozpoczęcia	–
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	–
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	–
Data rozpoczęcia	–
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	–

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[1]	Działka o numerze ewidencyjnym 200/23 , położona w obrębie ewidencyjnym 0005 Gutkowo, gmina Jonkowo.
Numer księgi wieczystej	OL1O/00206112/5
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	1. Hipoteka Umowna na kwotę – 15 906000,00 (piętnaście milionów dziewięćset sześć tysięcy złotych) zabezpieczająca: - wierzytelność banku z tytułu umowy kredytu, umowa o kredyt obrotowy – deweloperski nr 2216/106/KR-25-01999 z dnia 11.09.2025 r. - wierzytelność banku z tytułu umowy kredytu, umowa o odnawialny obrotowy kredyt rewolwingowy nr 2216/107/KR-25-02000 z dnia 11.09.2025r.

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

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]	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości): BRAK	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	– brak planu
	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	–
	Maksymalna intensywność zabudowy	–
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	–
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	–
	Maksymalna wysokość zabudowy	–
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	–
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	–
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	–
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	–

[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	–
	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	–
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	–
	Maksymalna intensywność zabudowy	–
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	–
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	–
	Maksymalna wysokość zabudowy	–
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	–
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	–
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	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (kod PKOB:1110) oraz budynki o dwóch mieszkaniach (kod PKOB: 1121)
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu Rodzaj inwestycji: budowa piętnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących wraz z zabudową drogi wewnętrznej i infrastruktury towarzyszącej na części działki o nr ewid. 200/23 w obrębie Gutkowo, gmina Jonkowo	
	gabaryty	– Powierzchnia terenu części działki objęta wnioskowaną inwestycją: 9349,33 m² – Usytuowanie zabudowy: główną kalenicą budynku w przybliżeniu równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z działką o nr. ewid. 200/22 (z tolerancją do 25 %)

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

	forma architektoniczna	– Budynki jednorodzinne, dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kacie nachylenia połaci dachowych z możliwością stosowania kombinacji dachów dwuspadowych; dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla głównych połaci dachowych : od 30° do 35° – Szerokość elewacji frontowej budynku; w przedziale 9,33-14,0 m.
	usytuowanie linii zabudowy	– Obowiązująca linia zabudowy z koniecznością realizowania co najmniej jednego budynku na linii zabudowy na działce o nr ewid. -200/5, tj. w odległości 14,4 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej o nr 157016 N (działka o nr ew. 176) – Odległości od nieruchomości sąsiednich i lasu należy wyznaczyć zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm).
	intensywność wykorzystania terenu	– Stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu części działki: w przedziale 14,97 – 21,4/100
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	– Teren planowanej inwestycji położony jest na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2024r. poz.1478 z późn. Zm.)- na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, w którym obowiązują przepisy uchwały nr XXVI/606/17 Sejmiku Województwa Warmińsko- Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny (Dz.Urz.Woj.Warm.-Maz. Z dnia 26.05.2017 r. poz 2466) – W obrębie terenu inwestycji zakazuje się w szczególności likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, dokonywania zmian stosunków wodnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, a prace ziemne należy ograniczyć do niezbędnego minimum. Zabudowę należy sytuować w

		dostosowaniu do naturalnego ukształtowania terenu. – Teren działki znajduje się na obszarze głównego Zbiornika Wód Podziemnych Olsztyn GZWP nr 213 oraz na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 205-Subzbiornik Warmia, gdzie realizacja inwestycji wymaga uwzględnienia przepisów odrębnych ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne(t.j. Dz. U z 2023 r. poz 1478 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. z 2023r. poz.633 z późn.zm.) – Projektowana inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko- w rozumieniu §3 ust.1 pkt.55 lit.b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j.. Dz. U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.) – Przedmiotową inwestycje realizować zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia (decyzja znak: GD.6220.5.2024 z dnia 22.04.2024r. wydana przez Wójta Gminy Jonkowo). – Należy stosować przepisy m.in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.), ustawy z dnia 20.07.2017r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 1478 z późn. zm.) ustawy z dnia 14.12.2012r. o odpadach (t.j. Dz.U. z 2023r. po.1587 z późn. zm), Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14.06.2007r. w sprawie dopuszczlnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz.U. z 2014r. poz. 112). – Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	– Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	– Na przedmiotowym obszarze nie występują ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego – Realizowanie prac zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2024r. poz.1292), kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot , co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Jonkowo.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	– Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ dotyczy zamierzenia realizowanego na terenach gruntów rolnych RIVb i RV.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	– Obsługa komunikacyjna: projektowanym zjazdem z drogi gminnej o nr 157016 N (działka o nr ew.200/1) na warunkach określonych przez zarządcę. – Miejsca postojowe z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach projektowanej inwestycji, jednak nie mniej niż dwa stanowiska postojowe na samodzielny lokal mieszkalny, przy czym miejsce na podjeździe lub w garażu należy traktować jako miejsce postojowe. – Należy stosować przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 320).
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	– Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci energetycznej na warunkach określonych przez dysponenta sieci. – Zaopatrzenie w wodę : z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez dysponenta sieci. – Odprowadzenie ścieków sanitarnych: do sieci kanalizacyjnej na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

		– Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dachów: powierzchniowo do gruntu w granicach przedmiotowej nieruchomości. – Ogrzewanie: indywidualne systemy z zastosowaniem technologii niskoemisyj nych – Gromadzenie odpadów komunalnych w granicach działki własnej. Zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie. Nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	– Stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu części działki : nie mniej niż 53/100
	nadziemna intensywność zabudowy	– Dopuszczalna ilość kondygnacji: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
	wysokość zabudowy	– Wysokość budynku: min. 8,0 m – maks. 9,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy;
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[6], zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	
	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	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	

[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	
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	
	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	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	
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 pozwolenia na budowę Br Jon/46/2025 z dnia 30 czerwca 2025r. przeniesiona decyzją z dnia 30 lipca 2025 r. na Osiedle Szmaragdova – 2 etap Sp.zo.o.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	--	

<table>
<tr><td>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</td><td colspan="2">– Nie dotyczy</td></tr>
<tr><td>Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">– Nie dotyczy</td></tr>
<tr><td>Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych</td><td colspan="2">– rozpoczęcie prac budowlanych: 07.07.2025r.
– przewidywane zakończenie prac budowlanych: 30.05.2026r. .
– przewidywane oddanie do użytkowania: 30.08.2026r.
– Przewidywany termin, od którego nastąpi przekazywanie lokali: 01.09.2026r.
– ostateczny termin przekazania prawa własności do: 30.12.2026r.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</td><td>Liczba budynków</td><td>Budowa jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego z garażami B1, dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych B2-B10 oraz czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących B11-B14, na dz nr. geod. 200/23, obr. Gutkowo, gm. Jonkowo</td></tr>
<tr><td>Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)</td><td>- 8m</td></tr>
<tr><td>Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">Pomiar projektowanej powierzchni lokali mieszkalnych określony jest według polskiej normy numer PN-ISO 9836:2015 (właściwości użytkowe w budownictwie – określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych).
Osoba zainteresowana zawarciem umowy deweloperskiej uzyska wgląd do polskiej normy numer PN-ISO 9836:2015 w lokalu przedsiębiorstwa, po wcześniejszym ustaleniu terminu spotkania.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</td><td>Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne</td><td>– 30,7% środki własne
– 69,3 % kredyt obrotowy deweloperski</td></tr>
<tr><td>W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)</td><td>Bank Spółdzielczy w Brodnicy z siedzibą w Brodnicy przy ul. Kamionka 27, 87-300 Brodnica</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Środki ochrony nabywców</td><td>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</td><td>~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*~~</td></tr>
<tr><td>Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny [7]</td><td>– 0,45% w przypadku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego;</td></tr>
</table>

[7] Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz 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 skreśli

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	– Deweloper zawarł w dniu 11.09.2025 z Bankiem Spółdzielczym w Brodnicy z siedzibą w Brodnicy przy ul. Kamionka 27, 87-300 Brodnica Umowę o Prowadzenie Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, na którym Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty dokonywane przez Powierzających odrębnie dla każdego Powierzającego. Wpłaty dokonywane na ewidencyjne numery otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych księgowane będą na Otwartym Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym. – Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Za czynności związane z realizacją umowy o prowadzenie otwartego rachunku powierniczego bank pobiera od dewelopera opłaty i prowizje zgodne z taryfą prowizji i opłat za czynności bankowe.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Brodnicy z siedzibą w Brodnicy przy ul. Kamionka 27, 87-300 Brodnica
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	**Etap 1 – do dnia 30.07.2025r. 24,80%** zakup działki 100,00% Zakup praw autorskich do projektu budowlanego 100,00% Prace przygotowawcze 100,00% Roboty ziemne, fundamenty i ściany fundamentowe 68,00% **Etap 2 – do dnia 30.09.2025r. 24,60%** Roboty ziemne, fundamenty i ściany fundamentowe 32,00% Roboty konstrukcyjne parteru budynku 80,00% Roboty konstrukcyjne 1 piętra budynku 70,00% Dach konstrukcja 25,00% Ściany działowe 50,00% **Etap 3 – do dnia 30.12.2025r. 19,80%** Roboty konstrukcyjne parteru budynku 20,00% Roboty konstrukcyjne 1 piętra budynku 30,00% Dach konstrukcja 75,00% Dach pokrycie 40,00% Ściany działowe 50,00% Stolarka zewnętrzna okienna 100,00% Roboty elewacyjne 30,00% Przyłącze wody, kanalizacji sanitarnej 30,00% Przyłącza elektroenergetyczne 30,00% Roboty instalacyjne elektryczne wewnętrzne 40,00% Roboty instalacyjne sanitarne wewnętrzne 15,00% **Etap 4 - do dnia 30.03.2026r. 18,20%** Dach: pokrycie 60,00% Stolarka zewnętrzna drzwiowa 75,00% Roboty wykończeniowe wewnątrz 50,00% Roboty elewacyjne 50,00% Zagospodarowanie terenu 50,00% Przyłącze wody, kanalizacji sanitarnej 40,00% Przyłącza elektroenergetyczne 60,00% Roboty instalacyjne elektryczne wewnętrzne 40,00% Roboty instalacyjne sanitarne wewnętrzne 40,00% Pompy ciepła 50,00% Wykończenie wybranych 12 z 24 lokali 60,00% **Etap 5 – do dnia 30.05.2026r. 12,60%** Stolarka zewnętrzna drzwiowa 25,00% Roboty wykończeniowe wewnątrz 50,00% Roboty elewacyjne 20,00% Zagospodarowanie terenu 50,00%

	Przyłącze wody, kanalizacji sanitarnej	30,00%
	Przyłącza elektroenergetyczne	10,00%
	Roboty instalacyjne elektryczne wewnętrzne	20,00%
	Roboty instalacyjne sanitarne wewnętrzne	45,00%
	Pompy ciepła	50,00%
	Wykończenie wybranych 12 z 24 lokali	40,00%
	Suma końcowa	**100,00%**
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	– Waloryzacja ceny jest niedopuszczalna. – Zmiana ceny jest możliwa jedynie w przypadku zmiany stawki podatku vat z zastrzeżeniem prawa nabywcy do odstąpienia od umowy. 1. W przypadku zmiany urzędowych stawek podatku vat od dnia podpisania umowy deweloperskiej do dnia podpisania umowy przenoszącej prawo własności do lokalu mieszkalnego oraz przyrzeczonej umowy sprzedaży udziału w prawie własności niezabudowanej działki drogowej, deweloper ma prawo do zmiany ceny za przedmiot niniejszej umowy, zgodnie z wysokością stawek podatku vat, obowiązujących w dniu podpisania aktu notarialnego umowy przenoszącej prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, jedynie gdy nabywca nie dokonał zapłaty całej ceny wynikającej z umowy deweloperskiej – do dnia zmiany urzędowych stawek podatku vat dotyczących przedmiotu umowy. 2. Ostateczna stawka podatku vat zostanie określona w wysokości obowiązującej w dniu podpisania aktu notarialnego umowy przenoszącej prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, w przypadku, gdy stawka podatku vat w dniu podpisania umowy przenoszącej prawo własności do lokalu mieszkalnego będzie wyższa od obowiązującej w dniu podpisania umowy deweloperskiej, nabywca zobowiązuje się do wpłacenia różnicy do dnia zawarcia umowy przenoszącej prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, a w przypadku obniżenia stawki podatku vat, deweloper zwróci nabywcy nadpłacone środki, na pisemnie wskazany przez nabywcę rachunek bankowy, po podpisaniu faktury korygującej w ciągu 14 dni od dnia jej wystawienia. 3. W przypadku opisanym w ustępie 2 powyżej, Deweloper ma prawo do podwyższenia ceny za przedmiot umowy, jedynie w części, w której zapłata do dnia zmiany urzędowych stawek podatku vat nie została przez nabywcę dokonana. 4. W przypadku zmiany przez dewelopera ceny za przedmiot umowy, w związku ze zmianą urzędowych stawek podatku vat, nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy. 5. W przypadku opisanym w punkcie 4. Deweloper nie naliczy nabywcy kar umownych. 6. Zwrot środków na pisemnie wskazany przez Nabywcę rachunek bankowy nastąpi niezwłocznie po podpisaniu przez Nabywcę faktury korygującej, wystawionej w terminie 14 dni od dnia złożenia przez nabywcę oświadczenia o odstąpieniu od umowy.	

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 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. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od jej zawarcia a) Jeżeli Umowa nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 ustawy; b) Jeżeli informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy; c) Jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; d) Jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia tej umowy; e) Jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego. 2. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy: a) W przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy, w terminie wskazanym w Umowie; w takim przypadku, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu, będzie uprawniony do odstąpienia od umowy; Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia; b) Jeżeli Deweloper – w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego - nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o którym mowa w ustawie, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków na rzecz nabywcy zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy; c) 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; nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia zawarcia umowy; d) W przypadku niepoinformowania nabywcy, na papierze lub innym trwałym nośniku, o zmianie banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy, spowodowanej ogłoszeniem upadłości banku lub kasy prowadzących rachunek powierniczy, i nieprzekazania nabywcy oświadczenia banku lub kasy, że nowo otwarty rachunek powierniczy jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu przepisów ustawy; nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy; e) W przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy; f) W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy; g) Jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - prawo upadłościowe. 3. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1 lub ust. 2 powyżej, umowa uważana jest za niezawartą a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. 4. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy w przypadku niespełnienia

	przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej zgodnie z umową, 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. 5. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu lub niestawienia się Nabywcy na podpisanie umowy przeniesienia własności lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 6. Oświadczenie woli nabywcy lub Dewelopera w przedmiocie odstąpienia od umowy przybiera formę pisemną z podpisem notarialnie poświadczonym pod rygorem nieważności, przy czym oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności lokalu złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, a ponadto w przypadku, w którym nabycie jest finansowane ze środków pochodzących z kredytu zaciągniętego w banku hipotecznym – jeżeli do oświadczenia woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy załączona jest bezwarunkowa zgoda na wykreślenie roszczenia banku hipotecznego o ustanowienie na jego rzecz hipoteki. 7. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest dostarczyć Deweloperowi w terminie 7 (siedmiu) dni od otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od umowy zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności lokalu w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, a ponadto w przypadku, w którym nabycie jest finansowane ze środków pochodzących z kredytu zaciągniętego przez niego w banku hipotecznym zobowiązany jest dostarczyć także bezwarunkową zgodę na wykreślenie roszczenia banku hipotecznego o ustanowienie na jego rzecz hipoteki. 8. W przypadku odstąpienia od umowy przez Nabywcę z przyczyny określonej w ustępie 2 lit. a) powyżej, Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości równej kwocie odsetek ustawowych naliczonych od ceny lokalu, za każdy dzień opóźnienia liczony od bezskutecznego upływu terminu przeniesienia własności określonego w umowie, przy czym kara umowna nie może przekroczyć równowartości 4,5% (cztery i pięć dziesiątych procenta) ceny lokalu. 9. W przypadku gdy Nabywca opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego w terminach lub w wysokości określonej w umowie, Deweloperowi przysługują odsetki ustawowe za czas opóźnienia liczone od dnia wymagalności raty do dnia jej uregulowania, z tym zastrzeżeniem, że łączna kwota tych odsetek nie może przekroczyć łącznie 4,5 % (cztery i pół procent) ceny lokalu. 10. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera z przyczyn, za które Nabywca ponosi odpowiedzialność, określonych w ustępie 4 powyżej, Nabywca zapłaci Deweloperowi zryczałtowane odszkodowanie w wysokości 4,5 % (cztery i pół procent) ceny lokalu. 11. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera z przyczyn, za które Nabywca ponosi odpowiedzialność, określonych w ustępie 5 powyżej, nabywca zapłaci Deweloperowi karę umowną w wysokości równej kwocie odsetek ustawowych naliczonych od ceny lokalu, za każdy dzień opóźnienia liczony od bezskutecznego upływu odpowiednio terminu wyznaczonego zgodnie z umową do odbioru lokalu albo terminu wyznaczonego zgodnie z Umową do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, przy czym łączna kara umowna naliczona Nabywcy nie może przekroczyć równowartości 4,5% (cztery i pięć dziesiątych procenta) ceny lokalu. 12. Jeżeli szkoda poniesiona przez Nabywcę przewyższy kwotę zastrzeżonej kary umownej, nabywcy przysługuje prawo dochodzenia

	odszkodowania na zasadach ogólnych. 13. Jeżeli szkoda poniesiona przez Dewelopera przewyższy kwotę zastrzeżonej kary umownej, Deweloperowi przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych. 14. W przypadku odstąpienia przez Nabywcę od Umowy, Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy Deweloperskiej, przy czym w przypadku odstąpienia od umowy przez Nabywcę z prawem naliczenia kary umownej na podstawie postanowień niniejszej umowy, wraz z tą kwotą Deweloper zapłaci Nabywcy na jego żądanie należną mu karę umowną. 15. W przypadku odstąpienia przez dewelopera od umowy, stosownie do treści niniejszego paragrafu, Deweloper zobowiązany będzie zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją Umowy Deweloperskiej w terminie do 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym oświadczenie o odstąpieniu stało się skuteczne, przy czym w przypadku odstąpienia od Umowy przez dewelopera z prawem naliczenia kary umownej lub zryczałtowanego odszkodowania na podstawie postanowień niniejszej umowy, deweloperowi przysługiwać będzie prawo potrącenia kwoty należnej deweloperowi kary umownej lub zryczałtowanego odszkodowania z kwoty zwracanych nabywcy środków do wysokości kary umownej lub zryczałtowanego odszkodowania wyliczonych zgodnie z postanowieniami umowy . 16. 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 (dz. u. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „ubezpieczeniowym funduszem gwarancyjnym", 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. 17. W przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług vat przed dokonaniem przez nabywcę zapłaty poszczególnych kwot na poczet ceny lokalu i skorzystania przez dewelopera z uprawnienia do odpowiedniego podwyższenia ceny lokalu, Nabywca ma prawo do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia w tym przedmiocie, nie później jednak niż do dnia 30 (trzydziestego) września 2025 (dwa tysiące dwudziestego piątego) roku; 18. W przypadku odstąpienia nabywcy od umowy deweloperskiej, stosownie do treści pkt. 17 powyżej, deweloper będzie zobowiązany zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją Umowy Deweloperskiej w terminie do 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym oświadczenie o odstąpieniu stało się skuteczne (umowne prawo odstąpienia).
INNE INFORMACJE	

I. Informacja:

a) 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;

Zgodnie z zapisami umowy o kredyt obrotowy – deweloperski z dnia 11 września 2025r. Nr 2216/106/KR-25-01999 Bank Spółdzielczy w Brodnicy wyrazi warunkową zgodę na bezciężarowe odłączenie sprzedawanego lokalu mieszkalnego lub zgodę na bezciężarowe odłączenie sprzedawanego lokalu mieszkalnego, bez pobierania z tego tytułu dodatkowych opłat. Warunkiem wydania zgody na bezciężarowe wyodrębnienie lokali mieszkalnych , miejsc postojowych, garaży, jest:

- wpłata przez Nabywcę całości ceny zakupu,
- uzyskanie przez Kredytobiorcę prawomocnego pozwolenia na użytkowanie obiektu.

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.

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

- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 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;
- 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;
- 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;
- projektem budowlanym;
- decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 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 nierucho- mości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwaran- cyjnym – 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:

Środki pieniężne zgromadzone w Bank Spółdzielczy w Brodnicy z siedzibą w Brodnicy przy ul. Kamionka 27, 87-300 Brodnica 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).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Bank Spółdzielczy w Brodnicy z siedzibą w Brodnicy przy ul. Kamionka 27, 87-300 Brodnica
- 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 lub 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,
- Bank Spółdzielczy w Brodnicy z siedzibą w Brodnicy przy ul. Kamionka 27, 87-300 Brodnica korzysta także z następujących znaków towarowych: www.bsbrodnica.pl

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.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	**…….. zł brutto**	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	**…… m²**	
Cena m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	**……. zł/m2 powierzchni użytkowej**	
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	**30.12.2026 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	Liczba kondygnacji nadziemnych – 2 (w tym poddasze użytkowe)
	Technologia wykonania	Ściany zewnętrzne murowane z bloczków gazobetonowych z izolacją termiczną. Ściany działowe wykonane z bloczków gazobetonowych. Więźba dachowa drewniana , oparta na murłatach. Okrycie blachodachówką.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Ogrodzenie panelowe działki i ogrodów przydomowych. Wewnętrzny układ utwardzeń z dojazdami i dojściami do budynków, opaski żwirowe wokół budynków, tarasy i schody zewnętrzne przy budynkach,

	Liczba lokali w budynku	Dwa lokale
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	4
	Dostępne media w budynku	Instalacja elektryczna, odgromowa, wodociągowa, kanalizacyjna i sanitarna oraz centralne ogrzewanie (podłogowe) – pompa ciepła powietrzna – indywidualna dla każdego lokalu, wentylacja mechaniczna z rekuperacją
	Dostęp do drogi publicznej	Projektowanym zjazdem z drogi gminnej o nr 157016 N (działka o nr ew. 200/1)

Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	**Lokal nr F**
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zestawienie pomieszczeń lokalu mieszkalnego:

l.p	**pomieszczenia**	**m²**
Parter		
1	wiatrołap	2,65
2	Łazienka	3,76
3	Cześć dzienna	43,89
Piętro		
5	Komunikacja	4,46
6	Sypialnia 1	13,81
7	łazienka	6,58
8	Sypialnia 2	8,79
9	Sypialnia 3	9,36
	Garderoba	5,38
Łącznie		**98,68**

STANDARD WYKOŃCZENIA - ROBOTY WYKOŃCZENIOWE:

1. Wykonanie murowania ścianek działowych z betonu komórkowego;
2. Wykonanie tynków gipsowych, z wyjątkiem w.c. i łazienki;
3. Wykonanie ocieplenia połaci dachowej zgodnie z projektem, z montażem paroizolacji oraz obudową dwuwarstwową płytą gipsowo-kartonową ze szpachlowaniem połączeń pomiędzy płytami. W łazienkach płyta GK wodoodporna;
4. Wykonanie izolacji warstw podposadzkowych oraz szlicht cementowych;
5. Brak wykonania jakichkolwiek robót pokrywczych powyżej szlichty cementowej we wszystkich pomieszczeniach;
6. Brak wykonania parapetów wewnętrznych;
7. Spód nadproża otworu drzwiowego wykonany na wysokość ok. 210 cm od szlichty cementowej.

- ELEWACJA BUDYNKU:

1. Wykonanie elewacji w systemie BSO z tynkiem mineralnym granulacji 1,5 mm malowanym farbą silikonową;
2. Tynk strukturalny imitujący beton architektoniczny przy drzwiach frontowych;
3. Montaż stolarki okiennej i drzwiowej balkonowej pcv. Montaż surowy okien w warstwie muru;
4. Montaż drzwi wejściowych firmy GERDA.

- INSTALACJE SANITARNE W LOKALACH:

1. Wykonanie głównych podejść instalacji kanalizacji sanitarnej zgodnie z projektem do łazienek oraz kuchni; Wykonanie instalacji wody zimnej i ciepłej z samym zakorkowaniem zakończeń;
2. Montaż pompy ciepła (powietrze – woda);
3. Wykonanie ogrzewania podłogowego we wszystkich pomieszczeniach;

- INSTALACJE ELEKTRYCZNE W LOKALACH ZGODNIE Z PROJEKTEM BUDOWLANYM:

1. Montaż oprzewodowania i rozdzielnicy wraz z puszkami podtynkowymi;
2. Montaż włączników i gniazdek kolor biały;

	3. Brak jakichkolwiek punktów świetlnych - końcówki kabli zabezpieczone kostką elektryczną, z wyjątkiem oświetlenia zewnętrznego na elewacji.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	-
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	-
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	-
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	-
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	-

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).