

PROSPEKT INFORMACYJNY

DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA INWESTYCYJNEGO „YACHT APARTMENT”, BUDYNKU MIESZKALNEGO W KOLONII HARSZ, GM. POZEZDRZE



Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: **19.05.2025**

RJJ Dom Sp. z o.o.

biuro sprzedaży: ul. Poezji 1,
04-994 Warszawa, Polska
tel. +48 600 340 256
e-mail: biuro@yachtapartment.pl
www: <https://yachtapartment.pl>



PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA

Deweloper	RJJ Dom Sp. z o.o. KRS 0000946772
Adres	ul. POEZJI 1, 04-994 Warszawa – adres siedziby ul. POEZJI 1, 04-994 Warszawa – biuro sprzedaży
Nr NIP i REGON	NIP 1133049796, REGON 521086998
Nr telefonu	+48 600 340 256
Nr faxu	Nie dotyczy
Adres poczty elektronicznej	biuro@yachtapartment.pl
Adres strony internetowej	https://yachtapartment.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

RJJ Dom Sp. z o.o. jest spółką celową powołaną wyłącznie do realizacji niniejszego przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą Yacht Apartment.

Przykład ukończonego przedsięwzięcia deweloperskiego (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

Nie dotyczy

Przykład innego ukończonego przedsięwzięcia deweloperskiego

Nie dotyczy

Ostatnio dokończone przedsięwzięcie deweloperskie

Nie dotyczy

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł?

Deweloper oświadcza, że wobec niego nie są prowadzone żadne postępowania egzekucyjne

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

Adres, nr działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Województwo warmińsko-mazurskie, w powiat węgorzewski, gmina Pozezdrze, miejscowość Harsz Działki numer: 365/69 i 365/70; obręb ewidencyjny 0002 Harsz
Powierzchnia działek	0,6241 ha
Nr księgi wieczystej	OL2G/00024799/3
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie dotyczy
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia:

Nieruchomość graniczy:

- od południa z jeziorem Dargin oraz asfaltową drogą powiatową o niskim natężeniu ruchu;
- od wschodu z zabudową mieszkalną jednorodzinną;
- od północy z działkami budowlanymi niezabudowanymi, w dalszej odległości jezioro Mamry;
- od zachodu z terenami leśnymi oraz stawami, w dalszej odległości port Zdorkowo oraz jezioro Kirsajty. Na działce przylegającej bezpośrednio do ww. planowane jest urządzenie prywatnego parku i obszaru do sportu i rekreacji dla nabywców lokali Yacht Apartment;

Ponadto w okolicy nieruchomości dominuje zabudowa mieszkaniowa i pensjonatowa. Nieruchomość znajduje się na terenie chronionego krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich.

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym (plan ogólny gminy, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, miejscowy plan odbudowy, inne):

Uchwała Rady Gminy Pozezdrze z dnia 28 października 2024 r.. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Harsz, gmina Pozezdrze – OSIEDLE NAD STAWAMI

UCHWAŁA NR XXII/430/12 SEJMIKU WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKOMAZURSKIEGO z dnia 27 listopada 2012r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:

Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług turystyki.	Zaprojektowano budynek mieszkalny wielorodzinny
projektowaną zabudowę należy realizować w dostosowaniu do naturalnej rzeźby terenu	Nie przewiduje się zmiany istniejącego układu terenu

realizacja zabudowy nie może powodować likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień	Planuje się zachowanie istniejących drzew
nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości od 8,0 m do 40,0m od linii rozgraniczającej z drogą, zgodnie z rysunkiem planu	zachowano
minimalna liczba miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1 stanowisko postojowe na jeden samodzielny lokal mieszkalny stanowiska postojowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć na terenie 1MW-UT lub na terenie poza granicami opracowania planu, do którego inwestor posiada tytuł prawny	Przewidziano 40 miejsc parkingowych – po jednym na każde mieszkanie Stanowiska zlokalizowano na działkach inwestora
W granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 16-40	Przewidziano 2szt
rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 40° z tolerancją 5°	Zaprojektowano dach dwuspadowy o nachyleniu 45°
maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m	Zaprojektowano budynek wysokości 11m
maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2	Zaprojektowano 2 kondygnacje naziemne
maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1	Zaprojektowano częściowe podpiwniczenie
kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie drewna, kamienia, elementów stalowych, szkła oraz tynków w kolorze szarości lub w kolorach od białego do jasnych pasteli	Zastosowano kolorystykę białą z drewnem i elementami blachy stalowej
pokrycie dachów: materiały w kolorach naturalnej czerwieni dachówki ceramicznej lub w grafitu; jako pokrycie dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych	Zastosowano blachę grafitową
kierunek głównej kalenicy budynku: w przybliżeniu równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę	Kalenice główne w kierunku prostopadłym do drogi
maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3	Przewidziano 29,57%
Intensywność zabudowy 0,1-0,8	Przewidziano 0,59
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki	Przewidziano 51,81%

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:

- przeznaczenie terenu:
 - ZP - teren istniejącej zieleni stanowiącej pas ochronnych jeziora
 - MNT - teren zabudowy mieszkalno-pensjonatowej
 - Teren projektowanej zabudowy mieszkalno-pensjonatowej o wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z użytkowym poddaszem. Dachy wysokie o kącie nachylenia połaci dachowych 40o(+/-5o). Główny układ kalenic równoległy do drogi. Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczo garażowych z podwyższonym dachem o kącie nachylenia połaci dachowych 25 st. (+/-5 st.) krytych analogicznie jak budynki mieszkalne. Łączna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% ogólnej powierzchni działki a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 50% powierzchni działki. Na jednej działce może być realizowany tylko jeden budynek mieszkalno – pensjonatowy i jeden budynek gospodarczy. Wprowadza się zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych. Maksymalna wysokość ogrodzenia do 1,7 m. Miejsca parkingowe projektować na własnej działce.
 - Maksymalna, minimalna intensywność zabudowy (w tym nadziemna): nie określono;
 - Minimalna liczba miejsc do parkowania: nie określono

- MN - teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej
 - Teren projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej o dwóch kondygnacjach nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym i wysokim dachem o kącie nachylenia połaci dachowych 40 st.(+/-5 st.) krytych dachówką ceramiczną bądź materiałem dachówko podobnym. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 50% powierzchni działki. Dopuszcza się budowę parterowych budynków gospodarczych, powiązanych architektonicznie z budynkiem mieszkalnym. Budynki należy usytuować główną kalenicą równolegle do projektowanej drogi. Dopuszcza się grodzenie działek na zasadach określonych pod symbolem MNT.
 - Maksymalna, minimalna intensywność zabudowy (w tym nadziemna): nie określono;
 - Minimalna liczba miejsc do parkowania: nie określono
- LZ - tereny istniejącego zadrzewienia
- WS - teren stawów z otaczającą zielenią

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: Nie dotyczy

Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu: Nie dotyczy

Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- gabaryty: Nie dotyczy
- forma architektoniczna: Nie dotyczy
- usytuowanie linii zabudowy: Nie dotyczy
- intensywność wykorzystania terenu: Nie dotyczy
- warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu: Nie dotyczy
- wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią: Nie dotyczy
- warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Nie dotyczy
- wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: Nie dotyczy
- warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji: Nie dotyczy
- warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: Nie dotyczy
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: Nie dotyczy
- nadziemna intensywność zabudowy: Nie dotyczy
- wysokość zabudowy: Nie dotyczy

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym), zawarte w:

miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

UCHWAŁA NR XLI/205/06 RADY GMINY POZEZDRZE z dnia 24 kwietnia 2006r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie „KOLONIA HARSZ”, obręb Harsz, gmina Pozezdrze

decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. WŚBI.6740.130.2023.WG - BUDOWA ELEKTROENERGETYCZNEJ SIECI NAPOWIETRZNO-KABLOWEJ SN 15 kV WRAZ ZE STACJĄ TRANSOFRAMTOROWĄ sn/Nn ORAZ SIECI KABLOWEJ nN 0,4 kV
2. WŚBI.6740.114.2021.AA - Obiekt budowlany inny niż budynek mieszkalny jednorodzinny
3. WŚBI.6740.190.2020.AA - Budowa uzbrojenia terenów inwestycyjnych, Obiekt budowlany inny niż budynek mieszkalny jednorodzinny
4. WŚBI.6740.291.2021.AA - Zmiana pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego i gospodarczego.

5. WŚBI.6740.76.2024.WG - BUDOWA BUDYNKU REKREACJI INDYWIDUALNEJ (LETNISKOWEJ) WRAZ Z ZEWNĘTRZNĄ INSTALACJĄ WODOCIĄGOWĄ, ZEWNĘTRZNĄ INSTALACJĄ KANALIZACJI SANITARNEJ ORAZ WLZ
6. WŚBI.6740.121.2022.KA - budowa budynku rekreacji indywidualnej z funkcją usług turystycznych
7. WŚBI.6740.310.2021.KA - budowa budynku mieszkanego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej
8. WŚBI.6740.310.2021.KA - budowa budynku mieszkanego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej
9. WŚBI.6740.1.43.2023.KA - budowa linii kablowej nN 0,4 kV wraz ze złączem kablowo-pomiarowym
10. WŚBI.6740.1.25.2022.KA - budowa elektroenergetycznej linii kablowej nN 0,4kV
11. WŚBI.6740.153.2023.KA - BUDOWA PRZYSTANI WEWNĘTRZNEJ DO POSTOJU ŁODZI WRAZ Z KANAŁEM ŁĄCZĄCYM Z JEZIOREM DARGIN
12. WŚBI.6740.65.2023.KA - budowa budynku gospodarczego w zabudowie wolnostojącej

decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach: nie stwierdzono

uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania: nie stwierdzono

miejscowych planach odbudowy: nie dotyczy

mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego: nie stwierdzono lub ryzyko pomijalne, na podstawie <https://isok.gov.pl/hydroportal.html>

Link do aktualnie obowiązujących decyzji:

https://sip.gison.pl/pozezdrze_pozezdrze

oraz wyszukiwarka decyzji dla jednostki_numer 281902_2, obreb_numer 0002.:

<https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/>

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: nie stwierdzono na podstawie <https://www.gov.pl/web/gddkia/decyzje-zrid--planu-na-2024-rok>

decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej: nie stwierdzono

decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego: nie stwierdzono

decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych: nie stwierdzono

decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej: nie stwierdzono

decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej: nie stwierdzono

decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej: nie stwierdzono

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 stwierdzono

Nie stwierdzono na podstawie.:

1. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/> ;
2. https://sip.gison.pl/pozezdrze_pozezdrze
3. <https://bip.wegorzewo.pl/>

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę?	TAK
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	NIE
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 206/2021 wydana z upoważnienia Starosty Węgorzewskiego w dniu 27 sierpnia 2021 roku, znak WŚBI.6740.133.2021.AA, później zmieniona w dniu 10 listopada 2022 roku decyzją nr 164/2022, znak WŚBI.6740.160.2022.WG, później zmieniona w dniu 8 maja 2025 roku decyzją nr 43/2025, znak WŚBI.6740.42.2025.WG
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	NIE DOTYCZY – POZWOLENIE NA UŻYTKOWANIE NIE ZOSTAŁO JESZCZE WYDANE
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 2021 r. poz. 2351, 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 prac budowlanych	01 sierpnia 2023 r.
Planowany termin zakończenia prac budowlanych	31 grudnia 2025 r.
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	31 grudnia 2025 r.

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Liczba budynków	1
Rozmieszczenie budynków na nieruchomości:	Nie dotyczy
Minimalny odstęp pomiędzy budynkami:	Nie dotyczy

SPOSÓB POMIARU POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO

Sposób pomiaru powierzchni lokali mieszkalnych według normy PN-ISO 9836-1997, z uwzględnieniem przepisów dotyczących zaliczania do powierzchni użytkowej pomieszczeń w zależności od ich wysokości.

ZAMIERZONY SPOSÓB I PROCENTOWY UDZIAŁ ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA ZADANIA INWESTYCYJNEGO

Rodzaj posiadanych środków finansowych - kredyt, środki własne, inne:

30,00 % - środki własne

70,00 % - kapitał zewnętrzny, w tym pożyczki właścicielskie i środki z bieżących wpłat klientów na mieszkaniowe rachunki powiernicze

W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu): NIE DOTYCZY

ŚRODKI OCHRONY NABYWCÓW

1. Bankowy mieszkaniowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy **otwarty**
2. Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny; - 2,00%

GŁÓWNE ZASADY FUNKCJONOWANIA WYBRANEGO RODZAJU ZABEZPIECZENIA ŚRODKÓW NABYWCY

Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy będzie funkcjonował zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym („Ustawa Deweloperska”).

Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy i na żądanie nabywcy informuje nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach.

Bank wypłaci Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym: (i) nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej oraz (ii) po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, (iii) w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w złożonym w banku harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny przedmiotu umowy deweloperskiej podanej w oświadczeniu nabywcy, zdefiniowanym w umowie rachunku. Kwotę należną za realizację ostatniego etapu, wskazanego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, Bank wypłaca Deweloperowi po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy objętej Ustawą Deweloperską, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca, Bank będzie dokonywał kontroli zakończenia każdego z etapów zadania inwestycyjnego określonego w harmonogramie zadania inwestycyjnego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.

Koszty, opłaty i prowizje związane z prowadzeniem otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz kontroli, o której mowa powyżej ponosi Deweloper.

Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wyłącznie w celu realizacji zadania inwestycyjnego.

Prawo wypowiedzenia umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje bankowi tylko z ważnych powodów.

W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z art. 43 Ustawy Deweloperskiej, deweloper ma obowiązek, niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank lub kasę z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej lub umowy o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2,3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej. Oświadczenie nabywcy o odstąpieniu jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W takim wypadku bank wypłaci nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia złożonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi o odstąpieniu od umowy deweloperskiej i po przedłożeniu dokumentów określonych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. 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 2023 r. poz. 2500), zwanego dalej "Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym", w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców 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.

W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej, strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Bank wypłaci środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu zgodnych oświadczeń woli, złożonych w formie z podpisami notarialnie poświadczonymi o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym.

NAZWA INSTYTUCJI ZAPEWNIĄCEJ BEZPIECZEŃSTWO ŚRODKÓW NABYWCY

Warmińsko - Mazurski Bank Spółdzielczy

HARMONOGRAM ZADANIA INWESTYCYJNEGO, W ETAPACH

1 ETAP	PRACE PRZYGOTOWAWCZE zakup działki, projekt budowlany, przygotowanie placu budowy	15.08.2023	25% zaawansowania finansowego
2 ETAP	STAN ZERO BUDYNKU wytyczenie i wykonanie wykopów, ławy i ściany fundamentowe, izolacja przeciwwilgociowa, izolacja termiczna, podkład pod posadzkę parteru	15.09.2023	25% zaawansowania finansowego
3 ETAP	PARTER BUDYNKU ściany zewnętrzne parteru, ściany nośne wewnętrzne parteru, nadproża i słupy żelbetowe, schody żelbetowe na poddasze, strop i wieniec nad parterem	31.10.2023	15% zaawansowania finansowego
4 ETAP	STAN SUROWY OTWARTY BUDYNKU ściany kolankowe i nośne poddasza, wieńce, słupy i podciągi żelbetowe, kominy i ścianki dachowe (parter i piętro), konstrukcja drewniana dachu	31.01.2024	10% zaawansowania finansowego
5 ETAP	STAN SUROWY ZAMKNIĘTY BUDYNKU pokrycie dachu blachą, stolarka okienna, stolarka drzwiowa zewnętrzna, instalacja elektryczna bez osprzętu i rozdzielni	30.04.2024	15% zaawansowania finansowego

6 ETAP PRACE KOŃCOWE
instalacja sanitarna (wod.-kan., c.o.), posadzki cementowe, suche zabudowy, tynki wewnętrzne, docieplenie (styropian), ułożenie tynku na elewacji i wykonanie elewacji budynku, montaż osprzętu i rozdzielni elektrycznej, stolarka drzwiowa wewnętrzna, wykończenie części wspólnych budynku, prace małej architektury i zagospodarowania terenu

31.12.2025

10% zaawansowania finansowego

DOPUSZCZENIE WALORYZACJI CENY ORAZ OKREŚLENIE ZASAD WALORYZACJI

§ 11 ust. 6 – 12 projektu umowy deweloperskiej:

W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) w stosunku do obowiązujących w chwili zawarcia Umowy, mającej wpływ na Cenę, Deweloper pisemnie zawiadomi o tej zmianie Nabywcę, wskazując jednocześnie nową wysokość Ceny. Jeżeli zmiana stawki podatku VAT spowoduje zmianę Ceny, Nabywca ma prawo do złożenia oświadczenia w przedmiocie odstąpienia od Umowy, w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia od Dewelopera. W przypadku, gdy zmiana stawki podatku od towarów i usług (VAT) spowoduje obniżenie Ceny, ostatnia część Ceny zostanie obniżona o różnicę wynikającą z tej obniżki, a gdyby powstała nadpłata, Deweloper zwróci Nabywcy różnicę z niej wynikającą, przy czym obowiązek zwrotu nadpłaty powstaje z chwilą upływu terminu do zapłaty ostatniej części Ceny. W przypadku, gdy zmiana stawki podatku od towarów i usług (VAT) spowoduje podwyższenie Ceny, jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od Umowy, różnica wynikająca z podwyżki zostanie doliczona do ostatniej części Ceny.

Cena może ulec zwiększeniu w przypadku zmiany wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa GUS (ustalanej na podstawie opublikowanych Komunikatów Prezesa GUS) wykazującej, że w okresie od pierwszego dnia po dniu zawarcia umowy do dnia zakończenia budowy (potwierdzonego wpisem do dziennika budowy) (nie później jednak niż do dnia 30 czerwca 2025 r.), suma wskaźników miesięcznych cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS) wykazała wzrost cen w tym okresie - o więcej niż 15% (piętnaście procent) – w takiej sytuacji Deweloper posiadał będzie prawo do skorygowania (podwyższenia) Ceny o kwotę nie wyższą niż połowa sumy wskaźników opublikowanych w wyżej wskazanym okresie (tj. Deweloper może zdecydować o podwyższeniu kwoty Ceny o całą połowę takiej sumy lub o kwotę niższą niż połowa takiej sumy). Deweloper poinformuje Nabywcę na piśmie o tym, czy korzysta z prawa do podwyższenia Ceny czy nie, a jeśli tak – o kwocie, o jaką Cena ulega podwyższeniu. W przypadku skorzystania przez Dewelopera z prawa do podwyższenia Ceny, Nabywca ma prawo do złożenia oświadczenia w przedmiocie odstąpienia od Umowy, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia od Dewelopera. W przypadku skorzystania przez Dewelopera z prawa do podwyższenia Ceny, jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od Umowy, różnica wynikająca z podwyżki zostanie doliczona do ostatniej części Ceny – a jeżeli zawiadomienie o podwyższeniu Ceny będzie przekazane po terminie zapłaty ostatniej raty Ceny, kwota podwyżki stanowiła będzie dodatkową ratę Ceny płatną w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia. Cena może ulec zmniejszeniu w przypadku zmiany wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa GUS (ustalanej na podstawie opublikowanych Komunikatów Prezesa GUS) wykazującej, że w okresie od pierwszego dnia po dniu zawarcia umowy do dnia zakończenia budowy (potwierdzonego wpisem do dziennika budowy) (nie później jednak niż do dnia 30 czerwca 2025 r.), suma wskaźników miesięcznych cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa GUS) była niższa niż 7,5% (siedem i jedna druga procent). W takiej sytuacji Nabywca posiadał będzie prawo do obniżenia Ceny kwotą nie wyższą niż suma (ewentualnie ujemna wartość takiej sumy) wskaźników opublikowanych w wyżej wskazanym okresie (tj. Nabywca może zdecydować o obniżeniu kwoty Ceny o całą taką sumę lub o kwotę niższą niż taka suma). Jeżeli suma takich wskaźników w wyżej wskazanym okresie będzie mniejsza niż 7,5%, Deweloper poinformuje

Nabywcę na piśmie o sumie takich wskaźników. Nabywca poinformuje Dewelopera na piśmie o tym, czy korzysta z prawa do obniżenia Ceny czy nie, a jeśli tak – o kwocie, o jaką Cena ulega obniżeniu. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa do obniżenia Ceny, Deweloper ma prawo do złożenia oświadczenia w przedmiocie odstąpienia od Umowy, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia od Nabywcy. W przypadku obniżenia Ceny, jeśli Deweloper nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od Umowy, ostatnia część Ceny zostanie obniżona o różnicę wynikającą z tej obniżki, a gdyby powstała nadpłata, Deweloper zwróci Nabywcy różnicę z niej wynikającą, przy czym obowiązek zwrotu nadpłaty staje się wymagalny z chwilą upływu terminu do zapłaty ostatniej części Ceny (a jeżeli zawiadomienie o skorzystaniu z prawa do obniżenia Ceny zostało złożone po zapłacie ostatniej raty Ceny przez Nabywcę – obowiązek zwrotu nadpłaty staje się wymagalny w terminie 21 dni od otrzymania takiego zawiadomienia przez Dewelopera).

IV. WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 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. 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 przypadku podwyższenia przez Dewelopera ceny zgodnie z postanowieniami Umowy.

2. Oprócz innych przypadków określonych w Umowie, Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia:

a) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1, 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej, albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy Deweloperskiej,

b) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1, 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy deweloperskiej,

c) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego ,

d) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1, 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu zawarcia umowy,

e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1, 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej.

3. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1, 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1, 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej, w terminie wynikających z tych umów. W takim przypadku, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin do przeniesienia tego prawa, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu, będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy.

4. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1, 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej, w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1, 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej.

5. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1, 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej w terminie 60 dni od zawarcia, 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.

6. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1, 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej w terminie 60 dni od zawarcia, w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie.

7. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1, 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej, w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej;

8. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1, 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej;

9. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1, 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej, jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe

10. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w pkt 2 powyżej (tj. art. 43 ust. 1, Ustawy Deweloperskiej), Umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy.

5. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1, 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej 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.

6. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1, 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania umowy przeniesienia, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

7. Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności tego lokalu na Nabywcę, złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku, gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej.

8. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia, o którym mowa w ust. 8 niniejszego paragrafu, w formie prawem przepisanej i dostarczyć dokument obejmujący zgodę Deweloperowi nie później niż w terminie 7 dni od daty złożenia przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu. W przypadku niewykonania tego zobowiązania, Nabywca ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną Deweloperowi na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym.

9. W przypadku odstąpienia od Umowy po dokonaniu przekazania posiadania, Nabywca zwróci Deweloperowi lokal mieszkalny i części nieruchomości wspólnej związane z lokalem mieszkalnym w terminie 14 (czternastu) dni od daty odebrania wezwania przez Nabywcę wysłanego przez Dewelopera do dokonania takiego zwrotu. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera lub Nabywcę po dokonaniu przekazania posiadania, Nabywca zobowiązany będzie do przywrócenia lokalu mieszkalnego do stanu z daty przekazania posiadania, jeżeli dokonał jakichkolwiek zmian, a w przypadku braku wykonania takiego zobowiązania, pomimo wystosowania przez Dewelopera wezwania i wyznaczenia dodatkowego 14-dniowego terminu do wykonania tego zobowiązania - do zapłaty na rzecz Dewelopera odpowiedniej sumy pieniężnej niezbędnej do przywrócenia lokalu mieszkalnego do stanu z daty przekazania posiadania, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty w tym przedmiocie.

10. Część kwoty pierwszej raty Ceny równa 5% (pięć procent), zostanie wpłacona tytułem zadatku. Jednocześnie modyfikacji ulega treść art. 394 Kodeksu cywilnego w ten sposób, że wyłącza się możliwość odstąpienia od Umowy bez wyznaczenia terminu dodatkowego.

11. W przypadku odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze Stron, w przypadkach określonych Umową, Umowa ta uważana jest za niezawartą. W takim przypadku - z zastrzeżeniem uprawnień Stron związanych z wpłaconym przez Nabywcę zadatkiem, w tym w szczególności z zastrzeżeniem prawa Dewelopera do zachowania zadatku w przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera z powodu niewykonania Umowy przez Nabywcę - Strony zobowiązane są zwrócić sobie wszystko co wzajemnie świadczyły, z zastrzeżeniem iż Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy.

12. Wykonanie prawa odstąpienia na jakiegokolwiek podstawie wynikającej z Umowy, za wyjątkiem odstąpienia od Umowy przez Nabywcę zgodnie z art. 43 Ustawy Deweloperskiej, nie ma wpływu na rozliczenia stron związane z wykonaniem prac aranżacyjnych w lokalu/lokalach na wyraźne życzenie Nabywcy tj. niezależnie

od odstąpienia Nabywca jest zobowiązany pokryć koszty wykonania zmian aranżacji w stosunku do standardu określonego w umowie, a także koszty przywrócenia lokalu/lokali do stanu poprzedniego.

ZMIANA POWIERZCHNI LOKALU MIESZKALNEGO, ODSTĘPNE

1. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego zostanie obliczona na podstawie projektu zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:1997 - pomiar na poziomie podłogi, w stanie całkowicie wykończonym. Po zakończeniu budowy Deweloper na swój koszt zleci uprawnionemu geodecie dokonanie obmiaru powykonawczego, zgodnie ze wskazaną normą.

2. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego po wybudowaniu różnić się będzie do 2 % w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu wskazanej w umowie, uważać się będzie, że Deweloper należycie wykonał zobowiązania określone w Umowie. W związku ze zmianą powierzchni w powyższym zakresie, zmianie mogą ulec również poszczególne wymiary liniowe, w szczególności długość, szerokość i wysokość pomieszczeń. Nabywca zgadza się, że nie będzie stanowiło to podstawy do odstąpienia od niniejszej umowy. Po dokonaniu obmiaru powykonawczego, w przypadku stwierdzenia różnic pomiędzy powierzchnią użytkową Lokalu mieszkalnego wskazaną w umowie, a powierzchnią ustaloną w oparciu o obmiar powykonawczy, Deweloper dokona przeliczenia Ceny w oparciu o cenę 1 m² Lokalu mieszkalnego wskazaną w umowie. W przypadku, gdy po takim przeliczeniu kwota jest niższa niż równowartość Ceny, Cena ulegnie zmniejszeniu o kwotę stwierdzonej w ten sposób różnicy, co nie dotyczy zmian powierzchni wynikających ze zmian lokatorskich wprowadzonych na życzenie Nabywcy. W przypadku, gdy po takim przeliczeniu kwota jest wyższa niż równowartość Ceny, Deweloper uprawniony będzie do podwyższenia Ceny maksymalnie o stwierdzoną w ten sposób różnicę.

3. Deweloper zawiadomi Nabywcę w formie pisemnej na 14 (czternaście) dni przed planowanym przez Strony terminem odbioru Lokalu mieszkalnego o ewentualnych różnicach w powierzchni Lokalu mieszkalnego wraz z informacją, czy i w jakim zakresie Deweloper korzysta z uprawnienia do podwyższenia Ceny.

4. Z zastrzeżeniem przypadku zmiany powierzchni wynikającej ze zmian lokatorskich wprowadzonych na życzenie Nabywcy, w przypadku skorzystania przez Dewelopera z uprawnienia do odpowiedniego podwyższenia Ceny lub w przypadku, gdy zmiana powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego będzie wynosiła więcej niż 2% w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu wskazanej w Umowie, Nabywca ma prawo do złożenia oświadczenia w przedmiocie odstąpienia od Umowy w terminie 14 (czternaście) dni od dnia otrzymania zawiadomienia w tym przedmiocie.

5. W przypadku obniżenia Ceny, ostatnia część Ceny zostanie obniżona o różnicę wynikającą z tej obniżki, a gdyby powstała nadpłata, Deweloper zwróci Nabywcy różnicę z niej wynikającą, przy czym obowiązek zwrotu nadpłaty powstaje po upływie 14 dni od dnia powiadomienia o wysokości powstałej nadpłaty.

6. W przypadku podwyższenia Ceny, jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od Umowy, różnica wynikająca z podwyżki zostanie doliczona do ostatniej części Ceny, a jeżeli zawiadomienie o podwyższeniu Ceny będzie przekazane po terminie zapłaty ostatniej raty Ceny, kwota podwyżki stanowiła będzie dodatkową ratę Ceny płatną w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia.

ZMIANA STAWKI VAT

Patrz „DOPUSZCZENIE WALORYZACJI CENY ORAZ OKREŚLENIE ZASAD WALORYZACJI” powyżej.

ZMIANY INFLACYJNE, ROZWIĄZANIE UMOWY

Patrz „DOPUSZCZENIE WALORYZACJI CENY ORAZ OKREŚLENIE ZASAD WALORYZACJI” powyżej.

V. INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

1) zgodzie banku 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 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;

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 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 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 PRZEZ OSOBĘ ZAINTERESOWANĄ ZAWARCIEM UMOWY ODPOWIEDNIO DO ZAKRESU UMOWY Z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczobudowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata - sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową - sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku 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 zgodę banku 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, zgodę banku 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 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.

Deweloper daje po uprzednim umówieniu spotkania możliwość zapoznania się z w/w dokumentami w biurze sprzedaży: **ul. Poezji 1, 04-994 Warszawa**

III. INFORMACJA

Środki pieniężne zgromadzone w Warmińsko-Mazurskim Banku Spółdzielczym, 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 Warmińsko-Mazurskiego Banku Spółdzielczego
- 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,
- Warmińsko-Mazurski Bank Spółdzielczy [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także

z następujących znaków towarowych: .



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

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

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