

PROSPEKT INFORMACYJNY
CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	KOSZALIŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRZYLESIE”	
Adres	ul. Fałata13,75-427 Koszalin	
Numer NIP i REGON	NIP 669 050 17 56	REGON 000485517
Numer telefonu	(94) 345 49 90	
Adres poczty elektronicznej	admin@ksmprzylesie.com	
Numer faksu	(94) 345 14 80	
Adres strony internetowej dewelo-pera	www.ksmprzylesie.com	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Wyki 20-26
Data rozpoczęcia	7.03.2019
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	31.05.2021
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Jagoszewskiego 15-19
Data rozpoczęcia	19.05.2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	31.01.2023
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Kołątaja 4a-4c
Data rozpoczęcia	20.06.2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	29.11.2024
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko spółdzielni nie prowadzono i nie prowadzi się żadnego postępowania egzekucyjnego.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO⁴³⁾

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	ul. Wańkowicza, dz. nr 28/2, obręb 16
Numer księgi wieczystej	KO1K/00052957/6
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń hipotecznych

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

43) Część III w brzmieniu ustalonym w załączniku do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), na podstawie art. 49 tej ustawy, która weszła w życie z dniem 24 września 2023 r.

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości2)	NIE DOTYCZY	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia3)	Możliwe uciążliwości typowe dla lokalizacji w mieście, w tym: hałas związany ze zlokalizowaną w pobliżu drogą o stosunkowo niewielkim natężeniu ruchu kołowego oraz ruchem dojazdowym oraz związanym z dostawami do marketu STOKROTKA, potencjalnie uciążliwości świetlne związane z oświetleniem ulicznym, sąsiedztwo z budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym (ul. Wańkowicza 38-52) – ok. 16 m od najdalej wysuniętego narożnika budynku. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się punkty gastronomiczne oraz obiekty handlowe.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Koszalinie uchwalony w dniu 19 maja 2022r. przez Radę Miejską w Koszalinie uchwałą nr XLVI-751-2022
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne4)	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	C22.MW,U
	Maksymalna intensywność zabudowy	2,5
	Maksymalna i minimalna nadziemna	od 1,4 do 2,5
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	maks. 40%
	Maksymalna wysokość zabudowy	do 16,0 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	25 % powierzchni działki
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Minimalna liczba miejsc do parkowania: dla funkcji mieszkaniowej: min. 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny, dla pozostałych funkcji usługowych min. 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50m ² powierzchni użytkowej; dodatkowe 2 stanowiska na każde rozpoczęte 15 stanowisk dla lokali mieszkalnych; dodatkowe stanowiska postojowe dla pojazdów z kartą parkingową w ilości 1miejsce na każde rozpoczęte 40 miejsc postojowych dla lokali mieszkalnych i usługowych
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie określono w MPZP
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie określono w MPZP
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie określono w MPZP
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie określono w MPZP
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie określono w MPZP
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie określono w MPZP

- 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, 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 materiałów budowlanych.

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 inwestycyjnym5)	Przeznaczenie terenu	Zgodnie z załącznikiem nr 4
	Maksymalna intensywność zabudowy	Zgodnie z załącznikiem nr 4
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Zgodnie z załącznikiem nr 4
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Zgodnie z załącznikiem nr 4
	Maksymalna wysokość zabudowy	Zgodnie z załącznikiem nr 4
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Zgodnie z załącznikiem nr 4
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zgodnie z załącznikiem nr 4
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 - Teren Inwestycji jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu NIE DOTYCZY - Teren Inwestycji jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	NIE DOTYCZY
	forma architektoniczna	NIE DOTYCZY
	usytuowanie linii zabudowy	NIE DOTYCZY
	intensywność wykorzystania terenu	NIE DOTYCZY
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	NIE DOTYCZY
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE DOTYCZY
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	NIE DOTYCZY
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	NIE DOTYCZY
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	NIE DOTYCZY
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	NIE DOTYCZY

	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	NIE DOTYCZY
	nadziemna intensywność zabudowy	NIE DOTYCZY
	wysokość zabudowy	NIE DOTYCZY
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	-
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	-
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	-
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	-
	miejscowych planach odbudowy	-

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

6)
Wskazano inwestycje komunalnych, takich jak: oczyszczalni

dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych,
spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	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	nie przewiduje się
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	nie przewiduje się
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	nie przewiduje się
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	nie przewiduje się
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	nie przewiduje się
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	nie przewiduje się
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	nie przewiduje się
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	nie przewiduje się
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	nie przewiduje się
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	nie przewiduje się
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	nie przewiduje się
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*

Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	<div><div></div><div>tak*</div></div>	<div><div></div><div>nie*</div></div>
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	<div><div></div><div>tak*</div></div>	<div><div></div><div>nie*</div></div>
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	nr 246/2025 wydana przez Prezydenta Miasta Koszalin w dniu 25.11.2025r. znak A-I-7.6740.253.2025.MW	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku		
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	NIE DOTYCZY	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	NIE DOTYCZY	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	rozpoczęto 8.06.2026 r. i zostanie ukończone do końca lipca 2028 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	NIE DOTYCZY
* Niepotrzebne skreślić.		
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	zgodnie z obecnie obowiązującą normą PN-ISO 9836:2022-07 w świetle ścian wyprawionych (z tynkami)	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	środki własne dewelopera- 100%, kredyt- 0%, inne źródła- 0%;
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	NIE DOTYCZY
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	zgodnie z art. 101a ustawy z dnia 29.08.2017 r. o ochronie praw nabywców nieruchomości
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny7)	0,45%

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>Deweloper zawarł z bankiem PKO BP. (dalej jako „Bank”) umowę, na mocy której Bank prowadzi dla przedsięwzięcia deweloperskiego opisanego w niniejszym prospekcie otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. 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 – art. 6-19 (Dz.U. 2021 poz 1177). Na rachunku powierniczym Bank ewidencjonować będzie wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy lokali. Wypłaty z rachunku powierniczego będą dokonywane w terminach i kwotach określonych w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego. Deweloper ma prawo do dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku powierniczym wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych z rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera dokona kontroli zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, za który ma być dokonana wypłata. W przypadku odstąpienia od Umowy przez jedną ze stron, na warunkach w niej określonych, Bank wypłaci Nabywcy środki zgromadzone na Rachunku Powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. Wszelkie koszty prowadzenia rachunku powierniczego ponosi Deweloper. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku powierniczym są nieoprocentowane. Wypłata środków pieniężnych z ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego nastąpi po stwierdzeniu zakończenia ostatniego etapu oraz dostarczeniu przez Dewelopera wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca.</p>
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	PKO BP

7) Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym poz. 695) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach dan przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego					
	Lp.	Numer etapu	Zakres etapu	Procentowy (szacunkowy) podział kosztów etapu w całkowitych kosztach	Termin zakończenia etapu
	1	I	Uzyskanie pozwolenia na budowę oraz roboty przygotowawcze, ziemne i wykonanie płyty fundamentowej (opracowanie projektowe wielobranżowe wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę, roboty rozbiórkowe, wykopy fundamentowe, zabezpieczenia ścian wykopu, wykonanie płyty fundamentowej)	17%	30.09.2026
	2	II	Wykonanie stropu nad halą garażową budynku (wykonanie konstrukcji ścian, podciągów, słupów i stropu hali garażowej do poziomu "zero")	13%	18.12.2026
	3	III	Wykonanie stropu nad parterem (lokale użytkowe) oraz do stropu nad III piętrzem budynku	18%	31.07.2027
	4	IV	Wykonanie stropu nad ostatnią kondygnacją budynku (konstrukcja budynku i stropu do ostatniej kondygnacji włącznie)	13%	30.09.2027
	5	V	Montaż stolarki okiennej w budynku (stan surowy zamknięty, rozprowadzenie instalacji podtynkowych i podposadzkowych, roboty instalacyjne - bez osprzętu)	13%	31.03.2028
	6	VI	Wykonanie robót elewacyjnych i zagospodarowanie terenu wraz z instalacjami zewnętrznymi, tynki i posadzki wewnętrzne	15%	31.05.2028
	7	VII	Zakończenie budowy (niezbędne pomiary i dokumentacja powykonawcza, wpisy do dziennika budowy o zakończeniu budowy, uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie)	11%	31.07.2028
	10	X	-	-	-
	Razem: 100%				

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>Strony dopuszczają możliwość wystąpienia różnic obmiarowych pomiędzy powierzchnią projektowaną lokalu, a uzyskaną w procesie realizacji zadania inwestycyjnego powierzchnią rzeczywistą. Wystąpienie wskazanych różnic w powierzchni użytkowej lokalu nie będzie uznawane przez strony za zmianę cech przedmiotu umowy, natomiast różnice te zostaną rozliczone w sposób określony poniżej. Jeżeli obmiar powykonawczy budynku wykaże inną powierzchnię użytkową w stosunku do powierzchni projektowej:</p> <p>- większą niż projektowana powierzchnia – cena lokalu zostanie zwiększona o kwotę brutto za każdy pełen dodatkowy metr kwadratowy powierzchni lokalu (z wyłączeniem powierzchni komórki lokatorskiej). W przypadku niepełnych metrów kwadratowych, kwota obliczona będzie proporcjonalnie. Sprzedający poinformuje kupującego o zmianie ceny w terminie 14 dni od dnia dokonania pomiaru powykonawczego.</p> <p>- mniejszą niż projektowana powierzchnia – cena lokalu zostanie obniżona o kwotę brutto za każdy pełen brakujący metr kwadratowy powierzchni lokalu (z wyłączeniem powierzchni komórki lokatorskiej). W przypadku niepełnych metrów kwadratowych, kwota, o którą zostanie zmniejszona cena lokalu obliczona będzie proporcjonalnie.</p> <p>Sprzedający poinformuje kupującego o zmianie ceny w terminie 14 dni od dnia dokonania pomiaru powykonawczego. Powyższe rozliczenia nie znajdują zastosowania do balkonów/loggii/tarasów/komórek lokatorskich. W przypadku różnic w powierzchni balkonów/loggii/tarasów oraz komórek lokatorskich cena nie ulegnie zmianie. Powyższe ustalenia nie znajdują zastosowania, gdy różnice w powierzchni lokalu powstaną na skutek zmian dokonanych przez Kupującego.</p> <p>Sprzedający przedstawi kupującemu ostateczne rozliczenie umowy do dnia odbioru przedmiotu umowy przez kupującego. Kwoty należne z tytułu ostatecznego rozliczenia umowy, strony zobowiązują się zapłacić w terminie 14 dni od dnia otrzymania rozliczenia. Jeżeli z ostatecznego rozliczenia wynikać będzie obowiązek zwrotu przez sprzedającego na rzecz kupującego części uiszczonej ceny brutto, a Nabywca finansował nabycie przedmiotu umowy z kredytu, w związku, z którym dokonał cesji praw z umowy na bank kredytujący, warunkiem zwrotu nadpłaconej ceny będzie dostarczenie przez kupującego oświadczenia banku kredytującego zawierającego informację dotyczącą rachunku bankowego, na jaki winna zostać zwrócona nadwyżka.</p>
---	---

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	<p>§ 11. ODSTĄPIENIE OD UMOWY</p> <p>1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:-----</p> <p>1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów określonych w ustawie;-----</p> <p>2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2;-----</p> <p>3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;-----</p> <p>4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;-----</p> <p>5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;-----</p> <p>6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z tych umów;-----</p> <p>7) w przypadku gdy deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1;-----</p> <p>8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2;-----</p> <p>9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie;-----</p> <p>10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;-----</p> <p>11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15;-----</p> <p>12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.-----</p> <p>2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.-----</p> <p>3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od</p>
--	---

deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.-----

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.-----

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1.

7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

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

10. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

11. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2

INNE INFORMACJE44)

I. Informacja:

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

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

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

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

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w PKO BP 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 Banku,
- 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,

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

[– 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 korzysta także z następujących znaków towarowych: PKO, PKO Bank Polski, PKO BP, Inteligo](#)
[Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: https://www.bfg.pl/.](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	 PLN brutto (tj. z naliczonym podatkiem VAT) (wartość łączna lokalu wynikająca z umowy deweloperskiej – w cenie są prawa i pomieszczenia przynależne sprzedawane z danym lokalem)
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 m2

Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 PLN brutto (tj. z naliczonym podatkiem VAT) (wartość łączną 1 lokalu wynikająca z umowy deweloperskiej podzielona przez pow. lokalu – w cenie są prawa i pomieszczenia przynależne sprzedawane z danym lokalem)	
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	najpóźniej do dnia 31.12.2028 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	Liczba kondygnacji	5
	Technologia wykonania	Zgodnie z załącznikiem nr 5
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z załącznikiem nr 5
jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba lokali w budynku	36
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	hala garażowa: 44 + parking naziemny: 13
	Dostępne media w budynku	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Woda (z sieci miejskiej), ▪ Ogrzewanie (z sieci miejskiej), ▪ Kanalizacja sanitarna wpięta do sieci miejskiej, ▪ Instalacja fotowoltaiczna ▪ Energia elektryczna, ▪ Instalacja wideodomofonowa,
	Dostęp do drogi publicznej	bezpośredni dostęp do drogi publicznej dz. nr 28/4
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z kartą lokalu - Załącznik nr 6	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zgodnie z kartą lokalu - załącznik nr 6 oraz załącznikiem nr 5	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	 (data lub „Nie dotyczy”)	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	 (data lub „Nie dotyczy”)	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Balkony oraz komórki lokatorskie są do wyłącznego korzystania przez właścicieli lokali, do których przynależą.	
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	 PLN brutto (tj. z naliczonym podatkiem VAT) (wartość łączna lokalu wynikająca z umowy deweloperskiej – w cenie są prawa sprzedawane z danym lokalem)	

Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	najpóźniej do dnia 31.12.2028 r.
--	----------------------------------

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji:

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 2021r. 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).
4. Informacje o planie zagospodarowania przestrzennego działek sąsiednic.
5. Zakres i standard prac wykończeniowych budynku i lokali oraz części wspólnych.
6. Karta lokalu mieszkalnego określająca usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku oraz powierzchnię i układu pomieszczeń.

1

2

3

4

omnika

rodzajów

e inwestycje
ie ścieków,

(Dz. U. z 2024 r.
iego
!1 r. o ochronie

acji dewelopera