

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data
sporządzenia
prospektu

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZEŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Gardens Hill Piotr Brzeski Przedsiębiorca prowadzący jednoosobową działalność gospodarczą Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	<i>Adres dewelopera:</i> ul. Wejherowska 41, 84-217 Łebno, gmina Szemud, powiat wejherowski, województwo pomorskie <i>Adres punktu, w którym jest przedstawiana oferta sprzedażowa:</i> ul. św. Jana 12/1, 84-200 Wejherowo, woj. pomorskie Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP i REGON	NIP, o ile został nadany 5881290347	REGON, o ile taki posiada 192398172
Numer telefonu	536832453; 511708928	
Adres poczty elektronicznej	iris.concept.reda@gmail.com	
Numer faksu	BRAK	
Adres strony internetowej dewelopera	gardenshill.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	NIE DOTYCZY

Data rozpoczęcia	NIE DOTYCZY
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	NIE DOTYCZY
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	NIE DOTYCZY
Data rozpoczęcia	NIE DOTYCZY
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	j.w.
Data rozpoczęcia	j.w.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	j.w.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko deweloperowi nie prowadzono i nie prowadzi się żadnego postępowania egzekucyjnego

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO¹⁴³⁾

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ²	Działka nr 327/91, obręb 0015 Łebno, gmina Szemud, powiat wejherowski, województwo pomorskie, identyfikator: 221509_2.0015.327/91.
Nr księgi wieczystej	Nieruchomość posiada księgę wieczystą nr GD1W/00030821/7, którą prowadzi Sąd Rejonowy w Wejherowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV księgi wieczystej jest wpisana hipoteka umowna na sumę 450 000 zł (czterysta pięćdziesiąt tysięcy) zł, tytułem zabezpieczenia zwrotu pożyczki, jak również wszelkich odsetek kapitałowych, odsetek za opóźnienie i kosztów dochodzenia roszczeń. Hipoteka umowna została ustanowiona na rzecz wierzycieli hipotecznych Krzysztofa Hirsch i Bianki Hirsch na podstawie umowy pożyczki i oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 09.09.2021 r. rep. A 7981/2021 Karoliny Wierczyńskiej Notariusz w Redzie.

¹⁴³⁾ 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.

²⁾ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ³	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ⁴	Zbiornik Wód Podziemnych Subniecka Gdańska (GZWP nr 111) Ustala się zakaz stosowania jaskrawych kolorów oraz okładzin typu „siding” oraz zakaz stosowania prefabrykowanych betonowych ogrodzeń.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie uchwalono planu ogólnego
	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego	Dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie uchwalono miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
	Miejskowy plan odbudowy	Dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie uchwalono miejscowego planu odbudowy
	Inne ⁵	Brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie uchwalono miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
	Maksymalna intensywność zabudowy	BRAK
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	BRAK
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	BRAK
	Maksymalna wysokość zabudowy	BRAK
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	BRAK
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	BRAK

³ W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

⁴ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

⁵ 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 środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	BRAK
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	BRAK
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	BRAK
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	BRAK
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	BRAK
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	BRAK
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 ⁶	Przeznaczenie terenu	W odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie uchwalono miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
	Maksymalna intensywność zabudowy	BRAK
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	BRAK
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	BRAK
	Maksymalna wysokość zabudowy	BRAK
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	BRAK
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	BRAK
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	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Budynek parterowy z poddaszem użytkowym bądź nieużytkowym, możliwość podpiwniczenia

⁶ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

forma architektoniczna	Brak
usytuowanie linii zabudowy	Min. 6,0m od działki drogowej nr 327/90; min. 6,0m od drogi wewnętrznej
intensywność wykorzystania terenu	Brak
warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską Zalecane są naturalne materiały budowlane Ustala się zakaz stosowania jaskrawych kolorów oraz okładzin typu „siding” oraz zakaz stosowania prefabrykowanych betonowych ogrodzeń
wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak
warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak
wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Wjazd na działkę z działki nr 327/90; pośredni dostęp do drogi publicznej ul. Leśnej. Min. 2 miejsca postojowe na mieszkanie
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na warunkach Gminnego Przedsiębiorstwa Komunalnego Szemud Sp z o.o., b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnego bezodpływowego zbiornika gromadzenia nieczystości opróżnianego okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo (zasady lokalizacji zbiornika zgodne z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - Dz. U. 2019, poz. 1065), po wybudowaniu sieci

		kanalizacji sanitarnej, w/w zbiornik należy zlikwidować, a wszystkie obiekty bezwzględnie podłączyć do kanalizacji sanitarnej, c) zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach Energa-Operator SA" Oddział w Gdańsku, d) odprowadzenie wód opadowych w granicach nieruchomości należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przedmiotowej działki oraz nieruchomości sąsiednich przed erozją wodną - zakaz zalewania terenów sąsiednich, e) dopuszcza się realizację zbiorników do gromadzenia wód opadowych w celu późniejszego ich wykorzystania na cele gospodarstwa domowego, np. do podlewania ogrodu, f) zaopatrzenie w ciepło - ogrzewanie indywidualne z użyciem powszechnie dostępnych nośników energii, przewiduje się nieemisyjne lub niskoemisyjne źródło ciepła, g) usuwanie odpadów stałych gromadzenie po segregacji wg grup asortymentowych w szczelnych pojemnikach i wywóz przez uprawnioną jednostkę specjalistyczną na wysypisko, h) działka nr 327/91 posiada pośredni dostęp do drogi publicznej 151002G (dz. nr 387) ul. Leśna, poprzez działki drogowe gminne nr 387, 327/41, 327/9 oraz działki nr 327/90, 327/24 (współwłasność) i) dojazd do budynków z drogi wewnętrznej o szerokości min. 8,0m, zakończona placem manewrowym o wymiarach min. 12,5x12,5m, zapewnić trójkąty widoczności, j) wjazd na teren działki z działki nr 327/90, k) parkingi i garaże - ilość miejsc parkingowych / garażowych:
--	--	---

		dla mieszkań - min 2 miejsca na mieszkanie.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	min. 60% powierzchni działki
	nadziemna intensywność zabudowy	Brak
	wysokość zabudowy	Do 9,0m od średniego poziomu terenu w miejscu głównego wejścia do budynku
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁷ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Decyzja Wójta Gminy Szemud z dnia 22 sierpnia 2023 r. nr GN.6730.538.2022 ustalająca warunki zabudowy dla budowy elektrowni słonecznej o mocy do 12 MW wraz z infrastrukturą na części działki nr 335 oraz na części działki nr 339 w obszarze ABCDEFGHIJKLMNOP w obrębie geodezyjnym Łebno, gmina Szemud Decyzja Wójta Gminy Szemud z dnia 5 sierpnia 2021 r. nr GN.6730.206.2021 ustalająca warunki zabudowy dla budowy dwóch garażów w celu prowadzenia działalności gospodarczej właściciela- działalność usługowa na dz. nr 119/4 Łebno. Przeniesienie decyzji Wójta Gminy Szemud nr GN.6730.582.2022 z dn. 22-08-2023 r. ustalającej warunki zabudowy dla budowy elektrowni słonecznej o mocy do 12MW wraz z infrastrukturą, na dz. nr 319/3 Decyzja Wójta Gminy Szemud z dnia 1 czerwca 2022 r. znak: GN.6730.96.2022 na budowę elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 800 KWP wraz z infrastrukturą techniczną na dz. nr 327/7 i 327/6. Decyzja Wójta Gminy Szemud z dnia 6 lipca 2023 r. nr

⁷ 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.

		GN.6730.152.2023 ustalająca warunki zabudowy dla budowy budynku usługowo-magazynowego wraz z infrastrukturą na dz. nr 135/2, obręb Łebno. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w związku z budową sieci wodociągowej z przyłączem na działce nr 126/14, 126/18, 110, 125/22, 127/23, 127/24, 124/19, 126/25, 126/26, 126/10, 126/11, 126/15, 126/12, 126/16, 126/17, 126/13, 127/20, 127/21, 127/22 obręb geodezyjny Łebno, gmina Szemud 2) Decyzja o warunkach zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą na działce nr 152 w obrębie geodezyjnym Donimierz, gm. Szemud
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	decyzja znak GK.6220.07.2022.5 z dnia 22.09.2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa Elektrowni Słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce o nr ew. 319/3 w obrębie ew. Łebno (0015), gmina Szemud (proj. Łebno IV)” 2) Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV Żarnowiec - Łebno - Sierakowice oraz stacji elektroenergetycznej GPZ Łebno wraz z wyprowadzeniami linii SN 15 kV i usunięciem kolizji linii SN 15 KV I nn-0,4 kV z linią WN 110 kV 3) Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa trzech budynków usługowo-magazynowych (hale) na materiały budowlane wraz z częścią socjalną i niezbędną infrastrukturą na części działek nr

		135/1, 135/2, 135/4 obr. Łebno, gm. Szemud"
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak
	miejscowych planach odbudowy	Brak
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak
	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 zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi gminnej wraz z rozbudową drogi wojewódzkiej nr 224 w miejscowości Łebno na terenie gminy Szemud pn. zadania: "Budowa drogi gminnej do terenów inwestycyjnych usługowo-produkcyjnych wraz z budową skrzyżowania dróg, chodników oraz zatok autobusowych w ciągu drogi wojewódzkiej nr 224 w gminie Szemud wraz z odwodnieniem oraz budową sieci wodociągowej z przyłączami, budową kanału technologicznego oraz przebudową niezbędną infrastruktury podziemnej kolidującej z inwestycją". A. działki w liniach rozgraniczających teren pasa drogi gminnej: obr. 15 działki nr ewid.: 110, 125/22, 126/18, 126/33, 126/45 (126/35), 126/39 (126/2), 126/42 (126/9), 127/10 (127/6), 123/2 (123), 124/2 (124), 134, 135/5 (135/1), 138, 136/8 (136/5) B. działki w liniach rozgraniczających teren pasa drogowego dróg innych kategorii (dla rozbudowy drogi wojewódzkiej): -obr. 15 działki nr ewid.: 130, 124/4 (124), 136/9 (136/5)
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę		
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne		
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone		
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja Starosty Wejherowskiego z dnia 29 lipca 2025 r. znak: AB.6740.4.432.2024.3	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	BRAK	

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	BRAK	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	BRAK	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie w dniu 30 września 2025 r. Zakończenie w dniu 31 stycznia 2027 r. (ETAP I – budynek nr 2 oraz 4)	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	7
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynek 1- budynek 4 = 25,60m Budynek 2 – budynek 3 = 21m Budynek 4 – budynek 2 = 20m Budynek 5 – budynek 6 = 13,50m Budynek 5 – budynek 4 = 17,20m Budynek 6 – budynek 7 = 20,50m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	zgodnie z PN-ISO 9836:1997	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	ŚRODKI WŁASNE 100%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	BRAK
Środki ochrony nabywców	8*	OTWARTY RACHUNEK POWIERNICZY
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁹	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Obowiązki dotyczące posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego zostały określone w art. 7 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1177 ze zm.), zwanej dalej ustawą deweloperską . Zgodnie z powoływanym przepisem:	

8* Niepotrzebne skreślić.

⁹ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym..

1. Deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego albo zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwanego dalej „mieszkaniowym rachunkiem powierniczym”, dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego.
2. W przypadku wyodrębnienia z przedsięwzięcia deweloperskiego zadania inwestycyjnego deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego odrębnie dla każdego zadania inwestycyjnego.
3. Deweloper jest obowiązany do posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej umowy deweloperskiej lub ostatniej umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, w ramach tego przedsięwzięcia lub zadania.
4. Bank lub spółdzielcza kasa oszczędnościowo-kredytowa, zwana dalej „kasą”, prowadzące mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonują wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podają szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat.
5. Deweloper, który zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe, zapewnia, aby poziom ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę na ten mieszkaniowy rachunek powierniczy odpowiadał co najmniej poziomowi ochrony wpłat nabywcy określone w ustawie.

Zasady dokonywania wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy

określa art. 8 ustawy deweloperskiej, zgodnie z którym:

1. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.
2. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach.
3. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.

Kwestie wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku

powierniczego przez bank reguluje art. 9 ustawy deweloperskiej, który stanowi iż:

1. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi lub kasie i tylko z ważnych powodów.
2. Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą.
3. Bank lub kasa informują nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedziały umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia.

Z kolei **skutki wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz obowiązek zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem** wynikają z art. 10 ustawy deweloperskiej, zgodnie z którym:

1. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub inną kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później

niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank lub kasę, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana.

2. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank lub kasę, w których dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku lub innej kasie, po przedstawieniu przez dewelopera oświadczenia z tego banku lub z tej kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy.

3. W przypadku gdy deweloper nie przedstawi oświadczenia banku lub kasy, o którym mowa w ust. 2, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank lub kasa niezwłocznie zwracają nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku.

4. W czasie obowiązywania umowy, o której mowa w art. 7 ust. 1, oraz w terminie, o którym mowa w ust. 3, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na tym rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w tej umowie.

Obowiązek informacyjny wobec nabywcy reguluje art. 11 ustawy deweloperskiej, który stanowi, iż:

1. Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa w art. 10 ust. 1, informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie.
2. Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w ust. 1.

Art. 12 ustawy deweloperskiej reguluje kwestie zawarcia umowy z innym bankiem oraz obowiązki dewelopera w przypadku upadłości banku lub kasy prowadzącej mieszkaniowy rachunek powierniczy w sposób następujący:

1. Deweloper, w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a, b lub c ustawy 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) wobec banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego tego dewelopera, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą.
2. W terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie banku lub kasy, o którym mowa w art. 10 ust. 2.

Zasady dysponowania środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego określa art. 13 ustawy deweloperskiej, z którego wynika, że Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek

Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie rachunku stanowi art. 14 ustawy deweloperskiej, zgodnie z którym:

1. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera.

	2. Środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje, o których mowa w ust. 1. Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. zapewnia środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla Dewelopera przez SGB BANK RUMIA SPÓŁDZIELCZY, ul. Morska 21, 84-230 Rumia, na podstawie zawartej dnia roku pomiędzy SGB BANK RUMIA SPÓŁDZIELCZY, ul. Morska 21, 84-230 Rumia, a Deweloperem Gardens Hill Piotrem Brzeskim, ul. Wejherowska 41, 84-217 Łebno, Umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego dla dewelopera (zwanego dalej „Rachunkiem” lub „OMRP”). Środki wpłacone przez Nabywców na OMRP mogą zostać wykorzystane przez Dewelopera wyłącznie na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w umowie deweloperskiej. Bank ewidencjonuje wpłaty dokonane na OMRP i wypłaty z OMRP odrębnie dla każdego Nabywcy, na przypisanym odrębnie dla każdego Nabywcy subkoncie, posiadającym indywidualny numer nadany dla takiego Nabywcy. Na pisemny wniosek Nabywcy SGB BANK RUMIA SPÓŁDZIELCZY, ul. Morska 21, 84-230 Rumia, przekaże Nabywcy informację dotyczącą wpłat i wypłat zaewidencjonowanych na przypisanym do niego indywidualnym subconcie Nabywcy. Dyspozycja wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP będzie realizowana po stwierdzeniu przez SGB BANK RUMIA SPÓŁDZIELCZY, ul. Morska 21, 84-230 Rumia, zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z Umową Deweloperską i harmonogramem Przedsięwzięcia deweloperskiego. Weryfikacja zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego dokonywana jest przez Bank prowadzący OMRP na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczonego przez Bank Project Monitora
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	SGB BANK RUMIA SPÓŁDZIELCZY, ul. Morska 21, 84-230 Rumia
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Harmonogram inwestycji deweloperskiej Łebno działka nr. 327/91 Dotyczy 1 etapu inwestycji składającej się z dwóch budynków oznaczonych w dokumentacji technicznej numerami 2 oraz 4. Etap I - Stan 0 - 25% inwestycji Termin zakończenia 31.12.2025 -Zakup działki -Dokumentacja projektowa -Uzyskanie pozwolenia na budowę -Ławy fundamentowe -Ściany fundamentowe -Hydroizolacje fundamentu, termoizolacje fundamentu -Zasyp fundamentów

	-Beton podkładowo-wyrównawczy Etap II – stan surowy otwarty – 25% inwestycji Termin zakończenia 30.04.2026 -Ściany konstrukcyjne oraz inne elementy konstrukcyjne -Kominy -Strop -Schody -Konstrukcja dachu Etap III - Stan surowy zamknięty - 25 % inwestycji Termin zakończenia 30.06.2026 -Ściany działowe -Pokrycie dachowe -Stolarka okienna i drzwiowa Etap IV – 15% inwestycji Termin zakończenia 31.10.2026 -Instalacja elektryczna -Instalacja Wod-Kan -Instalacja C.O. -Posadzki -Tynki Etap V – 10% inwestycji Termin zakończenia 31.01.2027 -Termoizolacja ścian oraz dachu budynku -Przyłącza techniczne -Zagospodarowanie terenu -Montaż źródła ciepła
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Tak, w dwóch przypadkach: 1. w przypadku zmiany wysokości stawek podatku VAT cena ulegnie odpowiednio obniżeniu lub podwyższeniu w zakresie wynikającym ze wzrostu lub obniżenia tych stawek; 2. w przypadku zmniejszenia powierzchni lokalu po pomiarze powykonawczym o ponad 2,00 % (dwa procent), cena ulegnie odpowiedniemu obniżeniu.
WARUNKI ODSZKADNIENIA 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	<u>PRZESŁANKI ODSZKADNIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB INNEJ UMOWY ZAWIERANEJ Z DEWELOPEREM:</u> Zgodnie z art. 43 ust. 1 <u>ustawy z dnia z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</u>, Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w

	prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 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; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów; 7) 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; 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; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie, to jest jeżeli w terminie 10 dni od dnia zawarcia nowej umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem Deweloper nie poinformował Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekazał mu oświadczenia banku, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5 ustawy deweloperskiej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia (art. 43 ust. 2 ustawy deweloperskiej). W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 ustawy deweloperskiej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia (art. 43 ust. 3 ustawy deweloperskiej). W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 ustawy deweloperskiej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 (art. 43 ust. 4 ustawy deweloperskiej).
--	---

W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8 ustawy deweloperskiej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia (art. 43 ust. 5 ustawy deweloperskiej).

W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9 ustawy deweloperskiej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 (art. 43 ust. 6 ustawy deweloperskiej).

Ponadto, oprócz przypadków wskazanych w ustawie deweloperskiej, 2 przesłanki odstąpienia reguluje także umowa deweloperska, której wzór stanowi załącznik nr 2 do Prospektu deweloperskiego.

W pierwszym przypadku, zgodnie z postanowieniem § 10 ust. 1 pkt 13 umowy deweloperskiej, **Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej** w przypadku wzrostu ceny w wyniku zwiększenia stawek podatku VAT w stosunku do obowiązujących w chwili zawarcia niniejszej umowy. W tych okolicznościach Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie do czternastu dni od dnia doręczenia mu harmonogramu spłat uwzględniającego zmianę ceny (§ 10 ust. 7 umowy deweloperskiej).

W drugim przypadku, zgodnie z regulacją § 10 ust. 1 pkt 14 umowy deweloperskiej, **Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej** w przypadku zmniejszenia powierzchni lokalu po pomiarze powykonawczym o ponad 2,00 % (dwa procent). W tych okolicznościach Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni od dnia przedłożenia jej dokumentów, z których wynikać będzie powierzchnia lokalu po pomiarze powykonawczym (§ 10 ust. 8 umowy deweloperskiej).

Natomiast zgodnie z art. 43 ust. 7 ustawy deweloperskiej **Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5**, 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.

Ponadto **Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5**, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej (art. 43 ust. 8 ustawy deweloperskiej).

OBOWIĄZKI DEWELOPERA W PRZYPADKU ODSTĄPIENIA NABYWCY OD UMOWY określa art., 44 ustawy deweloperskiej:

1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy.
2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.

	3. 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 lub kasę z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5. 4. 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. <u>SKUTECZNOŚĆ OŚWIADCZENIA WOLI NABYWCY O ODSTĄPIENIU OD UMOWY:</u> Zgodnie z art. 45 ust. 1 ustawy deweloperskiej, oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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 (art. 45 ust. 2 ustawy deweloperskiej).
INNE INFORMACJE¹⁰⁴⁴⁾	
I. Informacja o: 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 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, 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;	

¹⁰⁴⁴ Sekcja w brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 14 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

- 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 [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy], 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 [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy],
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku 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,
- [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.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Lokal - 74,50m² (budynek nr 1, 2, 3) Lokal – 70,02m² (budynek nr 4, 5, 6, 7)	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
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		
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	2
	Technologia wykonania	Budynki zaprojektowane w technologii tradycyjnej murowanej.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Teren wokół budynku - ciąg pieszo-jezdny (dojazd, chodnik, miejsce postojowe) nawierzchnia z kostki pełnej betonowej / płyt betonowych drogowych, - nawierzchnia śmietników, - podesty wejściowe, - opaska żwirowa wokół budynku, - zieleń niska w postaci trawników przed frontem budynków w ramach indywidualnego zagospodarowania terenu przy budynkach przez mieszkańców.
	Liczba lokali w budynku	2
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	28 miejsc postojowych
	Dostępne media w budynku	Ciepła woda, kanalizacja, , elektryczność, centralne ogrzewanie; systemy automatycznej regulacji temperatury
	Dostęp do drogi publicznej	pośredni dostęp do drogi publicznej ul. Leśnej

Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokale usytuowane względem siebie - horyzontalnie
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal - 74,50m² (budynek nr 1, 2, 3) Na parterze znajdować się będą: wiatrołap, pomieszczenie gospodarcze, pokój, łazienka, pokój z aneksem; Na poddaszu: łazienka, garderoba, 3 sypialnie Lokal – 70,02m² (budynek nr 4, 5, 6, 7) Na parterze znajdować się będą: wiatrołap, pomieszczenie gospodarcze, łazienka, pokój z aneksem; Na poddaszu: łazienka, 3 sypialnie. Standard wykończenia lokali Obiekt: Dom jednorodzinny piętrowy dwulokalowy. Wysokość budynku: 2 kondygnacje, parter + piętro, bez piwnicy Opis standardu budynku: Ławy, Fundamenty, Izolacje: -Ściany fundamentowe z bloczków betonowych posadowione na żelbetowych ławach fundamentowych. -Izolacja pozioma fundamentów: papa termozgrzewalna -Izolacja pionowe fundamentów: hydroizolacja dysperbit, hydropian eps 15cm -wymiana gruntu wewnątrz budynku -konstrukcja posadzki beton c 12/15 Ściany konstrukcyjne: -Porotherm firmy wienbergen 18,8 cm -Porotherm akustyczny 25 cm firmy wienbergen na ścianach dzielących lokale -konstrukcja żelbetowa zgodna z projektem budowlanym Ściany działowe: -Pustak gazobeton 12cm Posadzka parteru: -konstrukcja posadzki beton c12/15 -warstwa hydroizolacji – folia PE -warstwa termoizolacyjna – 12cm styropianu -posadzka betonowa 8 cm Strop nad parterem: -żelbetowa płyta stropowa 16cm -styropian 6cm -posadzka betonowa 6 cm -żelbetowe schody Dach: -pokrycie: blacha na rąbek stojący -stropodach, konstrukcja drewniana -ocieplony pianką PUR Okna: -Przenikalność cieplna $U < 9 \text{ W(m}^2\text{-K)}$ -Kolor zewnętrzny jasny brąz, Kolor wewnętrzny biały -Okno w salonie na systemie przesuwным

	Elewacja: -Wykończone tynkiem mineralnym, wstawki imitujące drewno zgodnie z wizualizacjami -Styropian grafitowy 15cm Ogrzewanie: -Centralne ogrzewanie z instalacją ogrzewania podłogowego -Źródło ciepła pompa ciepła Wykończenie powierzchni wewnętrznych: -Sufity piętra zabudowa z płyt GK -Tynk gipsowy na ścianach oraz suficie parteru Zagospodarowanie terenu: -Wyrównanie terenu ogrodów wraz z pokryciem terenu trawą -Taras z kostki brukowej -Ogrodzenie terenu płotem panelowym -Zagospodarowanie części wspólnych zgodnie z Planem Zagospodarowania Terenu. Instalacje wewnętrzne: -Instalacja elektryczna, wod-kan, wentylacyjna, gazowa – zgodna z projektem budowlanym
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	Brak
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Brak
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Brak

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)
 4. Pismo Wójta Gminy Szemud z dnia 22 września 2025 r. znak GN.1431.22.2025
 5. Pismo Starosty Wejherowskiego z dnia 2025 r. znak AB.1431.33.2025.18
 6. Pismo Wojewody Pomorskiego z dnia 4 września 2025 r., znak: WI-V.1331.23.2025.AM
 7. załączniki dot. ceny domu i powierzchni użytkowej
-