

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	S2 DEWELOPER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000876485 dla której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego	
Adres	Gdańsk (80-864) ul. Ks. Jerzego Popiełuszki 24A/4	
Numer NIP i REGON	NIP: 5833415710	REGON: 387814487
Numer telefonu	+48 790 021 561 lub +48 506 735 101	
Adres poczty elektronicznej	biuro@mareasea.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.marasea.pl	

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	
Data rozpoczęcia	

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Inwestycja zostanie zrealizowana miejscowości TUPADŁY (gmina Władysławowo, powiat Pucki, województwo Pomorskie) przy ulicy Zagonowej na działkach ewidencyjnych obrębu 0007 Tupadły o numerach: 345/14, 345/15, 345/16, 345/17
Numer księgi wieczystej	GD1W/00138087/6
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale	brak

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

czwartym księgi wieczystej		
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	MAREA SEA HOUSE położona jest w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego oraz nie jest położona w sąsiedztwie inwestycji wpływających na warunki życia wynikających z istniejącego stanu użytkowania sąsiednich terenów, w szczególności PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE nie jest położone w otoczeniu generującym uciążliwości hałasowe czy świetlne.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy – nie obowiązuje	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji :
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr XIX/218/2008 Rady Miejskiej we Władysławowie z dnia 28 maja 2008 r. ws. uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego T-2 - obszaru pomiędzy ulicą Pucką - od wschodu, miejscowością Mieroszyno - od południa, drogą lokalną znajdującą się poza granicami opracowania (działki nr 357, 344) - od zachodu, drogą dojazdową (działki nr 128, 135) – od północy, położonego w miejscowości (obręb) Tupadły, o powierzchni 83,68 ha. [Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 11 sierpnia 2008 r. nr 114]
	Miejscowy plan odbudowy – nie obowiązuje	
	Inne ⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy jednorodzinnej i usługowej wskazany obszarem 28 MNU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy działki to 25%.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie występuje
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie występuje
	Maksymalna wysokość zabudowy	10,5 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie mniej niż 50 %.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny.

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.

<p>Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu</p>	<p>1. Wody opadowe z powierzchni utwardzonych publicznych: dróg, parkingów, placów manewrowych, przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach.</p> <p>2. Dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego.</p> <p>3. Drzewa wysokopienne należy sadzić w takiej odległości od granicy działki, aby nie zaciały sąsiednich.</p> <p>4. Starodrzew znajdujący się na obszarze objętym planem podlega ochronie.</p>
<p>Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</p>	<p>Teren nie jest zagrożony powodzią w sposób szczególny</p>
<p>Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p>	<p>Nie podlega szczególnej ochronie w tym zakresie</p>
<p>Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych</p>	<p>MAREA SEA HOUSE ze względu na swoje położenie w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego objęta jest ochroną wynikającą z przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz UCHWAŁY O NADMORSKIM PARKU KRAJOBRAZOWYM.</p>
<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji</p>	<p>MAREA SEA HOUSE posiada dostęp do drogi publicznej ul. Zagonowej poprzez drogę wewnętrzną położoną na działkach ewidencyjnych obrębu 0007 Tupadły o numerach: 221104_5.0007.345/10 oraz 221104_5.0007.342/10 wedle zapisów MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.</p>
<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p>	<p>1. odprowadzenie ścieków: docelowo do kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiornika bezodpływowego;</p> <p>2. odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo w granicach własnej działki lub do kanalizacji deszczowej;</p>

		<p>3. zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;</p> <p>4. zaopatrzenie w gaz: z sieci gazu przewodowego lub bezprzewodowo;</p> <p>5. zaopatrzenie w energię cieplną: z indywidualnego źródła ciepła z zastosowaniem paliw niskoemisyjnych;</p> <p>6. zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;</p> <p>7. telekomunikacja: nie ustala się;</p> <p>8. gospodarka odpadami: po segregacji wywóz na składowisko odpadów.</p>
<p>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</p>	Przeznaczenie terenu	<p>Teren w obszarze 100 m od MAREA SEA HOUSE jest terenem o przeznaczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej jak również zieleni urządzonej, której warunki techniczne odnaleźć można w MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO obszarów 25 MN, 28 MN,U, 32 MN,U oraz 24 ZP.</p>
	Maksymalna intensywność zabudowy	25%

4) Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie występuje
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie występuje

	Maksymalna wysokość zabudowy	10,5 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 na lokal mieszkalny
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	
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	
	forma architektoniczna	
	usytuowanie linii zabudowy	
	intensywność wykorzystania terenu	
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	nadziemna intensywność zabudowy	
	wysokość zabudowy	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	W okolicy występują inwestycje komunalne mogące powodować okresowe uciążliwości. MAREA SEA HOUSE położona jest w odległości ponad 800 m w linii prostej od oczyszczalni ścieków gminy Jastrzębia Góra, jak również w odległości ponad 400 m w linii prostej od czynnego gminnego cmentarza. MAREA SEA HOUSE ze względu na swoje położenie w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego nie jest obszarem, w którym planowana jest budowa linii, szynowych, oczyszczalni ścieków, spalarni śmieci, wysypisk czy nowo lokalizowanych cmentarzy. MAREA SEA HOUSE nie leży w korytarzu powietrznym.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	

inwestycyjnym ³⁾ , zawarte w:	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	
--	---	--

	miejscowych planach odbudowy	
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę	tak	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone		nie
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	AB.6740.112.2023.MK, Starosta Pucki	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku		
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29		

³) 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.

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		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego		
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia robót budowlanych: 17 sierpnia 2023 r. Planowany termin zakończenia robót budowlanych: 30.06.2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	6
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Minimalna odległość między budynkami to 3,175 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	79,17 %, kredyt uzyskany w Banku Rumia Spółdzielczym z siedzibą w Rumi 20,83 % środki własne i pozyskane od klientów
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Rumia Spółdzielczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁴⁾	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Celem ochrony nabywców, dla przedmiotowej inwestycji prowadzony jest otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. Rachunek ten stanowi zabezpieczenie przeprowadzania przyszłych rozliczeń według z góry ustalonych reguł. Gwarantem bezpieczeństwa rozliczeń między Deweloperem a Klientem będzie BANK RUMIA SPÓLDZIELCZY prowadzący dla DEWELOPERA przedmiotowy rachunek. Oznacza to, że wszelkie środki pieniężne wpłacane przez nabywcę mieszkania zostają zdeponowane na wyżej opisanym zablokowanym przez Bank rachunku. Wpłaty z tego rachunku dokonywane będą wyłącznie przez Bank, po zrealizowaniu zaplanowanego w harmonogramie zakresu prac budowlanych, co musi potwierdzić bankowy inspektor nadzorujący budowę. Wyплаты mogą być przeznaczone na zapłatę za przelew dotyczący realizacji przedmiotowej inwestycji. Zastosowanie tego schematu	

⁴⁾ 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. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według

	finansowania pozwala na bezpieczną realizację zamierzenia budowlanego.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Rumia Spółdzielczy z siedzibą w Wejherowie
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<p>Etap I (25%) Projekt, prace przygotowawcze, ziemne, fundamenty, izolacja przeciwwilgociowe ścian fundamentowych – termin zakończenia: 30.05.2024 r.</p> <p>Etap II (20%) Ściany parteru, kominy, schody wewnętrzne, strop nad poziomem 0 – termin zakończenia: 30.01.2026 r.</p> <p>Etap III (15%) Stan surowy otwarty budynku – ściany zewnętrzne I piętra, kominy, więźba dachowa, ściany działowe – termin zakończenia: 30.09.2026 r.</p> <p>Etap IV (15%) Stan surowy zamknięty budynku – stolarka okienna, drzwiowa – termin zakończenia: 30.11.2026 r.</p> <p>Etap V (15%) Zakończenie prac w budynku, instalacje: sanitarne i elektryczne, tynki, posadzki – termin zakończenia: 30.04.2027 r.</p> <p>Etap VI (10%) Zagospodarowanie terenu, Pozwolenie na użytkowanie– termin zakończenia: 30.06.2027 r.</p>
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>Cena nie jest waloryzowana. Cena może ulec zmianie w przypadku:</p> <ol style="list-style-type: none"> uzgodnienia zmian w stosunku do standardu uzgodnionego w załączniku do umowy (indywidualne uzgodnienia stron) obniżenia lub podwyższenia stawki VAT
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	<ol style="list-style-type: none"> NABYWCY przysługuje prawo odstąpienia od UMOWY DEWELOPERSKIEJ w następujących przypadkach określonych w art. 43 Ustawy Deweloperskiej, tj.: <ol style="list-style-type: none"> jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej; jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach do PROSPEKTU INFORMACYJNEGO, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej; jeżeli Deweloper nie doręczył NABYWCY PROSPEKTU INFORMACYJNEGO wraz z załącznikami w trybie przewidzianym w art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej, lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w PROSPEKCIE INFORMACYJNYM lub jego załącznikach; jeżeli informacje zawarte w PROSPEKCIE INFORMACYJNYM lub w załącznikach, na podstawie których zawarto UMOWĘ DEWELOPERSKĄ są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu zawarcia UMOWY DEWELOPERSKIEJ; jeżeli PROSPEKT INFORMACYJNY, na podstawie którego zawarto UMOWĘ DEWELOPERSKĄ nie zawiera informacji określonych we wzorze PROSPEKTU INFORMACYJNEGO stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej; w przypadku nieprzeniesienia na NABYWCĘ prawa własności LOKALU wraz z prawami z nim związanymi, w terminie określonym w UMOWIE DEWELOPERSKIEJ; w przypadku, gdy DEWELOPER nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem, w trybie i terminie, o których mowa w treści art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej; w przypadku, gdy DEWELOPER nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenie, o których mowa w treści art. 25 ust. 1 pkt 1) lub 2) Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie; w przypadku niewykonania przez DEWELOPERA obowiązku, o którym mowa w treści art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej; w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu lub Budynku

- na zasadach określonych w treści art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej;
- 11)** w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o której mowa w treści art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej;
- 12)** jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie treści art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity z dnia 20 lipca 2022 r. Dz. U. z 2022 r. poz. 1520 z późn. zm.);
- 2.** W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1) – 5) NABYWCA ma prawo odstąpić od UMOWY DEWELOPERSKIEJ w terminie 30 dni od daty jej zawarcia.
- 3.** W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od UMOWY DEWELOPERSKIEJ NABYWCA wyznaczy DEWELOPEROWI 120-dniowy termin na przeniesienie praw, o których mowa w § 2 ust. 1 Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od UMOWY DEWELOPERSKIEJ zachowując roszczenie o zapłatę kary umownej za okres opóźnienia, w wysokości określonej w UMOWIE DEWELOPERSKIEJ.
- 4.** W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7), NABYWCA ma prawo odstąpienia od UMOWY DEWELOPERSKIEJ po dokonaniu przez BANK SPÓŁDZIELCZY zwrotu środków zgodnie z treścią art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej.
- 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 treści art. 12 ust. 1 ustawy Deweloperskiej.
- 7.** DEWELOPEROWI przysługuje prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w przypadku:
- a)** niespełnienia przez NABYWCEŃ świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w UMOWIE DEWELOPERSKIEJ, mimo wezwania NABYWICY w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba, że niespełnienie przez NABYWCEŃ świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej;
- b)** niestawienia się NABYWICY do odbioru LOKALU lub do podpisania umowy przeniesienia prawa własności LOKALU, pomimo dwukrotnego doręczenia mu wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się NABYWICY jest spowodowane działaniem siły wyższej.
- 8.** Oświadczenie o odstąpieniu dla swej ważności winno być złożone drugiej Stronie w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym i powinno zawierać przyczynę uprawniającą do odstąpienia.
- 9.** Oświadczenie woli NABYWICY o odstąpieniu od UMOWY DEWELOPERSKIEJ jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności LOKALU złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.
- 10.** W przypadku odstąpienia od UMOWY DEWELOPERSKIEJ przez DEWELOPERA na podstawie ust. 7 powyżej, NABYWCA zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności LOKALU.
- 11.** W przypadku odstąpienia od UMOWY DEWELOPERSKIEJ przez NABYWCEŃ UMOWY DEWELOPERSKIEJ uważa się za niezawartą, a NABYWCA nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem.
- 12.** W przypadku odstąpienia od UMOWY DEWELOPERSKIEJ przez NABYWCEŃ z przyczyn wskazanych w ust. 1 a także w pozostałych przypadkach przewidzianych w Umowie, BANK SPÓŁDZIELCZY wypłaca NABYWICY przypadające mu środki pozostałe na Rachunku Powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy, zaś DEWELOPER zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz NABYWICY kary umownej, w kwocie stanowiącej 2% Ceny, płatnej w terminie 7 (siedmiu) dni od daty otrzymania pisemnego wezwania do zapłaty, z wyłącze-

niem jednak zobowiązania do zapłaty kary umownej w sytuacji gdy przyczyną odstąpienia będzie okoliczność opisana w §3. ust. 2. UMOWY DEWELOPERSKIEJ.

- 13.** DEWELOPER ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia NABYWCY o odstąpieniu od UMOWY, zwrócić NABYWCY środki wpłacone DEWELOPEROWI przez BANK SPÓŁDZIELCZY z Rachunku Powierniczego w związku z realizacją UMOWY DEWELOPERSKIEJ.
- 14.** W przypadku odstąpienia przez DEWELOPERA od UMOWY DEWELOPERSKIEJ, DEWELOPER ma obowiązek niezwłocznie jednak nie później niż w terminie od dnia wykonania prawa odstąpienia, zwrócić NABYWCY środki wypłacone DEWELOPEROWI przez BANK SPÓŁDZIELCZY z Rachunku Powierniczego w związku z realizacją UMOWY DEWELOPERSKIEJ.
- 15.** W przypadku odstąpienia przez DEWELOPERA od UMOWY DEWELOPERSKIEJ z przyczyny, o której mowa w ust. 7 lit. a) powyżej BANK wypłaca NABYWCY przypadające mu środki pozostałe na Rachunku Powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu przez BANK oświadczenia o odstąpieniu od UMOWY DEWELOPERSKIEJ, zaś DEWELOPEROWI służy prawo żądania od NABYWCY naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania.
- 16.** W przypadku odstąpienia przez DEWELOPERA od UMOWY DEWELOPERSKIEJ z przyczyn, o których mowa w ust. 7 lit b) powyżej BANK SPÓŁDZIELCZY wypłaca NABYWCY przypadające mu środki pozostałe na Rachunku Powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu przez BANK SPÓŁDZIELCZY oświadczenia o odstąpieniu od UMOWY DEWELOPERSKIEJ, zaś DEWELOPEROWI służy prawo żądania od NABYWCY zapłaty kary umownej w kwocie stanowiącej 2% Ceny. Kara umowna będzie płatna przez NABYWCE w terminie 7 (siedmiu) dni od daty otrzymania pisemnego wezwania do zapłaty.
- 17.** W przypadku rozwiązania UMOWY DEWELOPERSKIEJ w inny sposób niż w drodze odstąpienia przez jedną ze Stron, Strony przedstawią BANKOWI SPÓŁDZIELCZEMU ich zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez NABYWCE na Rachunku Powierniczym. W takim wypadku BANK SPÓŁDZIELCZY wypłaca środki zgromadzone na Rachunku Powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w zdaniu poprzedzającym.
- 18.** W przypadku, gdyby po odstąpieniu od UMOWY DEWELOPERSKIEJ przez którąkolwiek ze stron lub po jej rozwiązaniu okazało się, że pozostałe na Rachunku Powierniczym środki nie są wystarczające dla zaspokojenia roszczenia NABYWCY, DEWELOPER zobowiązany jest do zapłaty brakującej kwoty w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty odstąpienia od UMOWY DEWELOPERSKIEJ przez którąkolwiek ze stron lub od daty rozwiązania Umowy.
- 19.** Zapłata kar umownych w wysokości określonej w UMOWIE DEWELOPERSKIEJ nie pozbawia prawa do odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary.
- 20.** W przypadku rozwiązania UMOWY DEWELOPERSKIEJ, na podstawie uprawnień innych niż określone w ust. od 1 do 19 powyżej, STRONY UMOWY DEWELOPERSKIEJ przedstawią zgodne oświadczenie woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez NABYWCE na Rachunku Powierniczym.
- 21.** W razie zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług (VAT), DEWELOPER powiadomi NABYWCE na piśmie, w którym zawrze projekt zaktualizowanego Harmonogramu Płatności. W przypadku podwyższenia stawki VAT skutkującego podwyższeniem przez DEWELOPERA CENY, NABYWCA ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia go przez DEWELOPERA o podwyższeniu ceny, jednakże nie później niż do dnia []
- 22.** W przypadku obniżenia stawki VAT DEWELOPER obniży wysokości kolejnych części CENY w terminie 14 dni od dnia wejścia w życie nowych przepisów zgodnie z przesłanym NABYWCY zaktualizowanym Harmonogramem Płatności. Obniżenie wysokości stawki VAT nie upoważnia NABYWCY do odstąpienia od Umowy.

23. Ustalenie przez DEWELOPERA ostatecznej P.U. LOKALU nastąpi – najpóźniej – w dniu wydania LOKALU NABYWCY.
24. W przypadku, gdyby P.U. LOKALU wskazana w UMOWIE DEWELOPERSKIEJ różniła się od ostatecznej P.U. LOKALU ustalonej przez DEWELOPERA po wybudowaniu BUDYNKU oraz LOKALU, DEWELOPER poinformuje o tymże fakcie NABYWCĘ wysyłając zawiadomienie w formie elektronicznej (e-mail) na adres NABYWCY wskazany w UMOWIE DEWELOPERSKIEJ wraz z informacją o ostatecznej CENIE LOKALU.
25. W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy ostateczną P.U. LOKALU a projektowaną P.U. LOKALU większą niż 2% w stosunku do powierzchni projektowanych wskazanych w UMOWIE DEWELOPERSKIEJ, NABYWCA będzie uprawniony do odstąpienia od UMOWY DEWELOPERSKIEJ w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia, w którym DEWELOPER poinformował NABYWCĘ o P.U. LOKALU, z wyłączeniem jednak tego uprawnienia jeżeli różnica pomiędzy powierzchnią projektowaną a Powierzchnią Użytkową Lokalu jest następstwem wprowadzenia zmian na wniosek NABYWCY.
26. W przypadku gdy ostateczna P.U. LOKALU okaże się mniejsza lub większa od projektowanej w granicach do 2% lub też w wypadku, gdyby mimo przekroczenia tej wartości NABYWCA nie odstąpił od Umowy – CENA ulegnie zmniejszeniu lub zwiększeniu o kwotę stanowiącą iloczyn liczby metrów kwadratowych, o które zwiększyła się lub zmniejszyła się P.U. LOKALU oraz ceny za 1 m² P.U. LOKALU obliczonego na podstawie UMOWY DEWELOPERSKIEJ.
27. W wypadku obniżenia CENY z powodu mniejszej niż projektowana P.U. LOKALU, DEWELOPER zwróci NABYWCY kwotę tej różnicy w terminie 14 dni od daty odbioru LOKALU, jeśli CENA została Deweloperowi już w całości uiszczona, w przypadku, jeżeli CENA nie została w całości przez NABYWCĘ na rzecz DEWELOPERA uiszczona NABYWCA uprawniony jest do uiszczenia ostatniej części CENY wskazanej w Harmonogramie Płatności pomniejszonej o informację w różnicy ceny uzyskanej od DEWELOPERA. Termin 14 dni wskazany w zdaniu poprzednim liczony będzie nie wcześniej jednak niż od momentu wskazania przez NABYWCĘ drogą elektroniczną (e-mail) na adres poczty elektronicznej DEWELOPERA wskazany w UMOWIE DEWELOPERSKIEJ rachunku bankowego, na który ma nastąpić zwrot nadpłaconej kwoty.
28. W wypadku wzrostu CENY z powodu większej niż projektowana P.U. LOKALU, NABYWCA będzie zobowiązany do odpowiedniego zwiększenia ostatniej raty o informację uzyskaną od Dewelopera na poczet CENY określonej w Harmonogramie Płatności.
29. W wypadku zamiaru wprowadzenia w Dokumentacji Projektowej zmian skutkujących zmianą istotnych cech lub funkcji LOKALU, DEWELOPER zobowiązany jest zawiadomić NABYWCĘ o zakresie planowanych istotnych zmian, zaś NABYWCA uprawniony będzie do odstąpienia od UMOWY DEWELOPERSKIEJ w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

INNE INFORMACJE

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 jednorodzinny 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;

Brak jest obciążeń hipotecznych nieruchomości.

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

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

Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej

obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego

lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja

2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

II. Uprzejmie informujemy, że w biurze Dewelopera w Gdańsku przy ul. ks. J. Popiełuszki 24a/4, po wcześniejszym umówieniu, w dni robocze w godzinach od 10 do 16 istnieje możliwość zapoznania się z:

- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
 - aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;
 - pozwoleniem na budowę;
 - sprawozdaniami finansowymi dewelopera za ostatnie dwa lata;
- projektem budowlanym.

Informacja:

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

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Bank Rumia Spółdzielczy z siedzibą w Rumi
 - 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,
- Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Cena m2 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	Liczba kondygnacji	
	Technologia wykonania	
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	

<p>ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>		
	Liczba lokali w budynku	
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	
	Dostępne media w budynku	
	Dostęp do drogi publicznej	
<p>Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych</p>		
<p>Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper</p>		
<p>Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego</p>		
<p>Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego</p>		
<p>Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym</p>		
<p>Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego</p>		
<p>Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego</p>		

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).