

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

PROSPEKT INFORMACYJNY

Data sporządzenia prospektu 18.05.2026 r.

CZEŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	GRYF HOME Sp. z o.o.	
Adres siedziby spółki	84-230 Rumia ul. Kamienna 36B/13, KRS : 0000861514	
NIP i Regon	NIP : 5882461839	REGON: 387106477
nr telefonu	602-504-911; 600-33-88-88	
adres poczty elektronicznej	j.makaruk@aedium.info.pl a.baranowski@aedium.info.pl	
nr faksu	brak	
adres strony internetowej	www.aedium-inwestycje.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	KOWALE, ZEUSA 12A
Data rozpoczęcia	30.06.2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	30.11.2023 r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	HEL, LEŚNA 11 A
Data rozpoczęcia	04.09.2023 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	24.07.2025 r.

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	Przeciwko deweloperowi nie prowadzono i nie prowadzi się żadnego postępowania egzekucyjnego
---	---

III. INFORMACJE, DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres i numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	Przedsięwzięcie deweloperskie jest zlokalizowane w mieście Gdynia, obręb 0027 Wielki Kack przy ul. Ks. Jana Pawła Siega na działkach nr 1325,1326 o łącznej powierzchni 1202 m2	
Nr księgi wieczystej	GD1Y/00009216/8	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	dział IV wolny jest od wpisów przy czym, mogą zostać ujawnione roszczenia o ustanowienie hipotek na udziałach we współwłasności Nieruchomości nabywanych przez wskazane osoby w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego	
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	nie dotyczy	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Miasto Gdynia posiada plan ogólny UCHWAŁA Nr XXX/727/26 RADY MIASTA GDYNI z dnia 29 kwietnia 2026 r. <i>Charakterystyka obszaru objętego przedsięwzięciem budowlanym :</i> strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej profil dodatkowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,6 maksymalny udział powierzchni zabudowy 40% maksymalna wysokość zab: 16m minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% https://bip.um.gdynia.pl/bppmg_pog
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Działki nr 1325,1326 obrWielki Kack – 0027 objęte są MPZP części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni, rejonu ulic Źródło Marii, Chwaszczyńskiej, Wielkopolskiej i Nowodworcowej, Uchwała Nr VII/176/24 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 września 2024 r. Nieruchomość znajduje się w obszarze o symbolu 034MW2 – zabudowa wielorodzinna
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne ⁴	Uchwała Krajobrazowa Miasta Gdyni z dnia 30.08.2023r. w sprawie zasad i warunków

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

² W szczególności imię i nazwisko albo nazwa (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, decyzje) w sprawie

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (np. Centralny Port Komunikacyjny),
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego

		sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, na terenie Miasta Gdynia
Ustalenie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	ZABUDOWA WIELORODZINNA , na terenie 034 MW2 dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, we wskazanej na rysunku planu strefie dopuszczalnej lokalizacji zabudowy jednorodzinnej lub wielorodzinnej – MW2,MN2;
	Maksymalna intensywność zabudowy	– dla zabudowy wielorodzinnej do 2,6, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,6; w przypadku realizacji kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią, która nie jest zagłębiona ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy ustalonej do 1,6, wyłącznie w celu umożliwienia realizacji ww. kondygnacji garażowej, z zastrzeżeniem, że zwiększona intensywność zabudowy nie przekroczy 2,6,
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	j.w. minimalna nie określona
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	do 0,40 powierzchni działki budowlanej
	Maksymalna wysokość zabudowy	dla zabudowy wielorodzinnej – do 15 m, dla zabudowy jednorodzinnej – do 10,5 m. Elementy, które nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje, przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m dla zabudowy wielorodzinnej, 0,5 m dla zabudowy jednorodzinnej
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Powierzchnia biologicznie czynna: – dla zabudowy wielorodzinnej – min. 30% powierzchni działki budowlanej, – dla zabudowy jednorodzinnej – min. 35% powierzchni działki budowlanej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	dla nowo projektowanej zabudowy – 0,5-1 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2, b) uchwały. Pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy

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.

		mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	nie dotyczy Mapy zagrożenia powodziowego: https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gpmap=gpMZP
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	nie ustalono
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.	nie ustalono
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	do terenu 034 MW2 – od dróg: 172 KD-D 1/2 – ul. Waleriana Szeferki, 173 KD-D 1/2 – ul. ks. Jana Pawła Siega
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dostępność drogowa : ul. Ks Jana Pawła sięga szczegółowych nie określono
Ustalenie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Zabudowa wielorodzinna
	Maksymalna intensywność zabudowy	– dla zabudowy wielorodzinnej do 2,6, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,6; w przypadku realizacji kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią, która nie jest zagłębiona ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy ustalonej do 1,6, wyłącznie w celu umożliwienia realizacji ww. kondygnacji garażowej, z zastrzeżeniem, że zwiększona intensywność zabudowy nie przekroczy 2,6. dla zabudowy jednorodzinnej do 1,4, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,9
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	j.w minimalna nie określona
	Maksymalna powierzchnia zabudowy:	do 0,40 powierzchni działki budowlanej
	Maksymalna wysokość zabudowy	dla zabudowy wielorodzinnej – do 15 m, dla zabudowy jednorodzinnej – do 10,5 m. Elementy, które nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje, przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m dla zabudowy wielorodzinnej, 0,5 m dla zabudowy jednorodzinnej
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Powierzchnia biologicznie czynna: – dla zabudowy wielorodzinnej – min. 30% powierzchni działki budowlanej, – dla

		zabudowy jednorodzinnej – min. 35% powierzchni działki budowlanej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	dla nowo projektowanej zabudowy – 0,5-1 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie
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	brak warunków
	Cechy zabudowy i zagospodarowania teren:	brak warunków
	Gabaryty	brak warunków
	Forma architektoniczna	brak warunków
	Usytuowanie linii zabudowy	brak warunków
	Intensywność wykorzystania terenu	brak warunków
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	brak warunków
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	brak warunków
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	brak warunków
	Oraz dóbr kultury współczesnej	
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	brak warunków
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	brak warunków
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznej czynnej	brak warunków
	Nadziemna intensywność zabudowy	brak warunków
	Wysokość zabudowy	brak warunków

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵ , zawarte w :	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z informacją wydaną przez Naczelnika Architektoniczno Budowlanego Urzędu Miasta Gdyni publikacje znajdują się na stronach BIP Urzędu Miasta Gdyni, pod poniższymi adresami: https://bip.um.gdynia.pl/plany-zagospodarowania-przestrzennego,420/ Oraz https://bip.um.gdynia.pl/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-gdyni,425/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-gdyni,383263
	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu	<i>Decyzje o warunkach zagospodarowania przestrzennego</i>
	Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Zestawienia dostępne na stronach BIP UM Gdynia
	Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	https://bip.um.gdynia.pl/prowadzone-przez-wydzial-architektoniczno-budowlany,261/rejestr-wydanych-decyzji-o-warunkach-zabudowy,408264
	Miejscowych planach odbudowy	https://bip.um.gdynia.pl/prowadzone-przez-wydzial-architektoniczno-budowlany,261/rejestr-wydanych-decyzji-o-pozwoleniu-na-budowe,408262
	Mapach zagrożeń powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Mapy zagrożeń powodziowych dostępne na stronie https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gpm=gpMZP
	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	Umowa drogowa
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przemysłowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK	NIE
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK	NIE

⁵ 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.

Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	TAK	NIE
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr RAAIII.6740.2.17.2021.KS/MC-1213/dz.1325,1326 z dnia 22.08.2022 r. wydana przez Prezydent Miasta Gdyni dla PANORAMA DEVELOPMENT Sp zo.o. ul. Lipowa 19,81-572 Gdynia przeniesiona prawomocną decyzją nr RAAIII.6740.6.1.2026.MC-1213/dz.1325,1326 z dnia 02.04.2026 r. wydaną przez Prezydent Miasta Gdyni na rzecz GRYF HOME Sp zo.o. 84-230 Rumia ul. Kamienna 36B/13.	
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 2021 r. poz. 2351, z późn. zm) oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ.	nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Termin rozpoczęcia prac budowlanych 01.09.2025 r. Termin zakończenia prac budowlanych 31.12.2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	liczba budynków	1
	rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Sposób pomiaru powierzchni Lokalu: a) Powierzchnia użytkowa Lokalu (projektowana) będąca podstawą obliczenia ceny lokalu i parametrów lokalu wskazanych w umowie i prospekcie informacyjnym ustalona zostanie na podstawie pomiaru w oparciu o Polską Normę PN-ISO 9836:2022-07 (obmiar wykonuje się na poziomie 1 m nad podłogą) b) Powierzchnia użytkowa lokalu będąca przedmiotem wpisu do księgi wieczystej zostanie ustalona ostatecznie na podstawie pomiaru powykonawczego w oparciu o Polską Normę PN-ISO 9836:2022-07 (obmiar wykonuje się na poziomie 1 m nad podłogą) c) W pomieszczeniach ze skośnym sufitem powierzchnia użytkowa pomieszczeń liczona jest zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem Ministra Rozwoju wyżej cytowanym, zgodnie z którym powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m zalicza się do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m – w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych	Środki własne 100 %
	– kredyt, środki własne, inne	
	w następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy *	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁶	0,45 %

⁶ 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. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy

1. Deweloper ma prawo dysponować środkami pieniężnymi wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank dokona wypłaty środków z poszczególnych kont technicznych na rachunek, jeżeli Deweloper wywiąże się ze swych obowiązków i terminów określonych w umowie deweloperskiej, po każdorazowym potwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia, zgodnie z harmonogramem

- w celu realizacji przez Bank wypłaty środków z rachunku Deweloper składa w placówce banku prowadzącej rachunek dyspozycję wypłaty będącą jednocześnie oświadczeniem o spełnieniu warunków umowy deweloperskiej, o braku podstaw do wstrzymania wypłaty oraz o niezaleganiu z rozliczeniami z głównym wykonawcą oraz podwykonawcami, na formularzu obowiązującym w Banku, przy czym w przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia Bank wypłaca Deweloperowi środki z rachunku po otrzymaniu 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, -

- przed wypłatą środków Bank dokonuje kontroli realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia ujętych w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego; kontrola obejmuje co najmniej zakres określony w art. 17 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego, przy czym sprawdzenie dokumentacji związanej z realizacją przedsięwzięcia oraz ocenę stanu faktycznego i dokonywana jest przez podmiot zewnętrzny, z którym Bank podpisał umowę o współpracy Bank może przeprowadzić kontrolę w szerszym zakresie niż wynikający z art. 17 ustawa z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego. Deweloper wyraża zgodę na przeprowadzanie kontroli przez podmiot zewnętrzny

- Bank zobowiązuje się do wypłaty środków niezwłocznie po dokonaniu kontroli, wyłącznie w przypadku pozytywnego jej wyniku, jednak nie później niż w terminie 10 dni roboczych od dnia zakończenia wszystkich czynności kontrolnych. Braki formalne dyspozycji wypłaty nie uniemożliwiają przeprowadzenia kontroli przez podmiot zewnętrzny z tym zastrzeżeniem, że w takim przypadku termin, o którym mowa powyżej rozpoczyna bieg od dnia następującego po dniu uzupełnienia przez Dewelopera braków formalnych dyspozycji wypłaty,

- Koszt kontroli ponosi Deweloper,

- Podpisy oraz pieczętka Dewelopera złożone na oświadczeniu winny być zgodne z podpisami oraz odciskiem pieczętki na karcie wzorów podpisów; zmiana danych zawartych we wniosku wymaga formy pisemnej, określonej w Regulaminie świadczenia usług w zakresie prowadzenia rachunków bankowych dla klientów instytucjonalnych stanowiącym integralną część Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wprowadzanych zmian. Dyspozycje oraz oświadczenia Dewelopera związane z wypłatą środków mogą być składane w postaci elektronicznej i opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym,

- W przypadku, gdy po dokonaniu przez Bank wypłaty środków z rachunku z tytułu zrealizowanego i skontrolowanego etapu przedsięwzięcia, zgodnie z dyspozycją wypłaty Dewelopera na rachunek wpłyną środki np. z tytułu zaległych wpłat Nabywców lub z tytułu wpłat dokonanych przez nowo pozyskanych nabywców, Bank dokona dalszej wypłaty środków dotyczących danego zrealizowanego etapu przedsięwzięcia, po przedłożeniu przez Dewelopera dodatkowej dyspozycji wypłaty, z zastrzeżeniem że: -

a. Kwota wypłaty środków pieniężnych zaewidencjonowanych dla pojedynczego Nabywcy na koncie ewidencyjnym, za dany zrealizowany etap przedsięwzięcia, stanowi iloczyn udziału procentowego danego etapu zrealizowanego przedsięwzięcia w ogólnych kosztach realizacji przedsięwzięcia i ceny nabycia lokalu mieszkalnego; Bank nie dokonuje częściowych wypłat z konta ewidencyjnego Nabywcy w przypadku niezaewidencjonowania na koncie ewidencyjnym pełnej kwoty środków należnych Deweloperowi za dany zrealizowany etap przedsięwzięcia,

b. Kwota środków wypłacona Deweloperowi, za zrealizowany etap przedsięwzięcia musi być zgodna z procentowym udziałem danego etapu przedsięwzięcia w ogólnych kosztach przedsięwzięcia określonego w harmonogramie przedsięwzięcia i stanowić sumę przysługujących Deweloperowi wypłat od wszystkich Nabywców dokonanych zgodnie z algorytmem stanowiącym iloczyn udziału procentowego danego etapu zrealizowanego przedsięwzięcia w ogólnych kosztach realizacji przedsięwzięcia i ceny nabycia lokalu mieszkalnego,

- Bank nie wypłaci **Deweloperowi** środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku w szczególności w przypadku:

- 1) stwierdzenia ustawowych przesłanek wstrzymania wypłaty środków pieniężnych, w tym przypadków określonych w art. 17 ust. 7 oraz art. 51 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego
- 2) wystąpienia niezgodności podpisów oraz pieczętki Dewelopera na dyspozycjach wypłaty/oświadczeniach składanych przez Dewelopera z wzorami złożonymi na karcie wzorów podpisów;
- 3) przekazania do Banku nieprawdziwych informacji w dotychczasowych dyspozycjach/oświadczeniach;
- 4) negatywnego wyniku kontroli realizacji danego etapu przedsięwzięcia skutkującego brakiem przesłanek do wypłaty środków z rachunku;
- 5) braku zgodności udziału procentowego danego zrealizowanego etapu przedsięwzięcia w kosztach ogólnych przedsięwzięcia z udziałem procentowym danego

	zrealizowanego etapu przedsięwzięcia wskazanym w harmonogramie przedsięwzięcia 6) braku środków na realizację transakcji (przynajmniej na jednym koncie technicznym Nabywców musi być zaewidencjonowana kwota środków należnych Deweloperowi w za dany zrealizowany etap liczonej według algorytmu stanowiącego iloczyn udziału procentowego danego etapu zrealizowanego przedsięwzięcia w ogólnych kosztach realizacji przedsięwzięcia i ceny nabycia lokalu mieszkalnego: 7) złożenia przez generalnego wykonawcę (lub któregoś z wykonawców w przypadku, gdy nie ma generalnego wykonawcy) wniosku o przerwanie robót budowlanych 2. Wypłata środków pieniężnych po odstąpieniu od umowy deweloperskiej w trybie art. 43 Ustawy ustawa z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego a) W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej, zgodnie z art. 43 ustawy B, przez jedną ze stron, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki, z tytułu dokonywanych wpłat, pomniejszone o udział przypisany danemu Nabywcy w wypłatach dokonanych na rzecz Dewelopera, zgodnie z prowadzoną w Banku ewidencją wpłat i wypłat na koncie ewidencyjnym bez żadnych potrąceń, kar umownych i innych należności zastrzeżonych w umowie deweloperskiej, niezwłocznie po przedłożeniu przez nabywcę dokumentów, o których mowa poniżej. b) Gdy Nabywca odstąpi od umowy deweloperskiej na podstawie art. 43 ust. 1 ustawy B, ma obowiązek przedstawić:- - dokument tożsamości; - oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia, zgodę Nabywcy na wykreślenie roszczenia, o którym mowa w art. 38 ust. 1 ustawy B w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi lub oświadczenie Nabywcy, że nie złożono wniosku o wpis tego roszczenia do księgi wieczystej; -oryginał lub poświadczony notarialnie dowód doręczenia deweloperowi oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia; - umowę deweloperską, jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu; - pisemne oświadczenie Nabywcy, w którym wskazany został numer rachunku bankowego Nabywcy (cesjonariusza), na który mają być przekazane środki wpłacone przez tego nabywcę na rachunek za pośrednictwem konta technicznego. c) Gdy Deweloper odstąpi od umowy deweloperskiej na podstawie art. 43 ust. 7 i ust. 8 ustawy B, ma obowiązek przedstawić: - dokument tożsamości - oświadczenie Dewelopera o odstąpieniu od umowy deweloperskiej we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia; - umowę deweloperską, jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu;-- - pisemne oświadczenie Nabywcy, w którym wskazany został numer rachunku bankowego Nabywcy (cesjonariusza), na który mają być przekazane środki wpłacone przez tego nabywcę na rachunek za pośrednictwem konta technicznego. 3. Wypłata środków pieniężnych po rozwiązaniu umowy deweloperskiej w trybie innym niż na podstawie art. 43 ustawa z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, w sposób inny niż określony w art. 43 ustawy, strony winny przedstawić zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków zgromadzonych na rachunku przez Nabywcę i zaewidencjonowanych na koncie technicznym, z tym zastrzeżeniem że oświadczenie wymaga formy pisemnej z podpisami złożonymi w obecności pracownika placówki Banku lub w formie pisemnej z podpisami co najmniej notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy podpisy nie mogą być złożone w obecności pracownika placówki Banku. Bank wypłaca środki zgromadzone na rachunku w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu dokumentów, o których mowa powyżej. f) ustalono następujące warunki wypowiedzenia Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego: 1. Bank może wypowiedzieć umowę tylko z ważnych powodów: a) gdy mieszkaniowy rachunek powierniczy nie wykazuje obrotów przez nieprzerwany okres 12 miesięcy od dnia otwarcia rachunku, b) w przypadku braku środków na należne bankowi prowizje i opłaty, na rachunku bankowym wskazanym w § 12 umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, c) uniemożliwienia kontroli, o której mowa w § 5 ust. 3 umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, d) przedłożenia w Banku fałszywych dokumentów lub dokumentów poświadczających nieprawdę, e) udzielenia przez Dewelopera niezgodnych z prawdą informacji przy zawieraniu umowy, f) rażącego naruszenia przez Dewelopera warunków umowy, obowiązujących przepisów prawa, względnie popełnienia przestępstwa lub innego czynu
--	---

	g) prowadzącego do utraty zaufania Banku do Dewelopera, h) wejścia w życie przepisów uchylających możliwość prowadzenia rachunku, stosowania bez zgody Banku zmienionego wzoru umowy deweloperskiej, która była przedłożona przy otwarciu rachunku dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego, 2. nieprzedłożenia w Banku dokumentów, danych lub informacji związanych z przedsięwzięciem koniecznych do wykonywania umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego lub wypełnienia przez Bank obowiązków wynikających z ustawą z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego 3. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przez Bank Deweloper jest zobowiązany, nie później niż w ciągu 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy przez Bank, do otwarcia w innym banku lub spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej nowego mieszkaniowego rachunku powierniczego i przedłożenia oświadczenia tego banku lub tej spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej potwierdzającego, że nowo otwarty rachunek jest otwartym rachunkiem powierniczym. 4. O wypowiedzeniu umowy oraz terminie jej wypowiedzenia Bank informuje Nabywcę w terminie 10 dni od dnia wypowiedzenia umowy 5. W przypadku niezłożenia dyspozycji przelewu środków na nowy mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie, o którym mowa w ust. 2, Bank zwróci środki znajdujące się na rachunku Nabywcom. 6. W przypadku wypełnienia warunków ustawy i otwarcia w ciągu 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy przez Bank mieszkaniowego rachunku powierniczego w innym banku lub spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, Bank przekaze środki zgromadzone na rachunku, na nowy mieszkaniowy rachunek powierniczy w innym banku lub spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, zgodnie ze złożoną przez Dewelopera dyspozycją, pod warunkiem dołączenia do dyspozycji zaświadczenia wydanego przez nowy bank lub spółdzielczą kasę oszczędnościowo-kredytową wskazującego numer rachunku bankowego oraz poświadczającego fakt, że nowy rachunek bankowy ma charakter mieszkaniowego rachunku powierniczego. ---- 7. Deweloper w terminie 10 dni od dnia zawarcia nowej umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w innym banku lub spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, informuje o tym Nabywcę. 8. Nabywca do czasu wykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w ust. 6 może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy. W sytuacji, gdy zajdzie konieczność zmiany umowy rachunku powierniczego, , do której zgodnie z art. 10 ust. 4 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego wymagana jest zgoda Nabywcy, Deweloper poinformuje Nabywcę o potrzebie takiej zmiany wskazując jej przyczyny i zakres, zaś Nabywca w terminie 5 (pięć) dni roboczych od dnia otrzymania przedmiotowej informacji winien zająć stanowisko w przedmiotowej sprawie wyrażając w formie pisemnej zgodę na dokonanie zmian lub odmówić udzielenia takiej zgody. Nabywca bez uzasadnionej przyczyny nie odmówi zgody na wprowadzenie zmian do umowy rachunku powierniczego. Składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny są naliczane są i przekazywane zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego , tj.: 1. Podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej i zgodnie z zasadami wpłat przez Nabywców określonymi w umowie deweloperskiej, a w przypadku zawarcia umowy rezerwacyjnej podstawą wyliczenia wysokości składki jest wysokość opłaty rezerwacyjnej przekazanej przez Dewelopera na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zawarciu umowy deweloperskiej 2. Składka należna jest od dnia dokonania wpłaty na mieszkaniowy rachunek powierniczy i stanowi iloczyn stawki procentowej w wysokości 0,45% (zgodnie z rozporządzeniem Ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa wydanym na podstawie art. 49 ust. 8 ustawa z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego) oraz wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy. 3. Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w ust. 1, i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Pruszczu Gdańskim z siedzibą przy ul. Wita Stwosza 2a 83-000 Pruszcz Gdański, REGON 000495792.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego w etapach	ETAP I do 31.05.2026 r. zakup działki wraz z dokumentacją projektową cz.I 23,78 % ETAP II do 31.08.2026 r. zakup działki wraz z dokumentacją projektową cz II palisada

	-zabezpieczenie wykopów, roboty ziemne -wypoky; wykonanie fundamentów 23,61 % ETAP III do 15.03.2027 r. kondygnacja garaż – ściany i strop; parter – ściany i strop wraz z balkonami; I piętro ściany i strop wraz z balkonami; II piętro ściany i strop wraz z balkonami; III piętro ściany i strop wraz z balkonami, wraz z balkonami 20,44 % ETAP IV do 15.05.2027 r. schody wewnętrzne, konstrukcja dachu, pokrycie dachu, instalacje elektryczne podtynkowe – garaż; ściany działowe łazienek; stolarka okienna; drzwi zewnętrzne, brama garażowa; instalacje elektryczne podtynkowe – mieszkania 10,76 % ETAP V do 31.08.2027 r. instalacja wod -kan i co – mieszkania, posadzki, tynki ściany, sufity szpachlowane, drzwi wejściowe do mieszkań 10,87 % ETAP VI do 31.12.2027 r. elewacja, balustrady, przyłącza, montaż osprzętu elektrycznego, wraz z montażem grzejników i osprzętu co i wod kan; prace malarskie, kafle, oświetlenie – klatka schodowa, montaż windy, zagospodarowanie terenu – trawniki, kostka chodniki i parking ,droga, przyłącza zewnętrzne 10,54 % Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku oraz samodzielności lokali
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie dotyczy z zastrzeżeniem: 1. dokonania przez Nabywcę zmian w Lokalu, w stosunku do standardu określonego w prospekcie informacyjnym 2. zmiany ceny w przypadku zmiany stawki VAT 3. W przypadku stwierdzenia zmiany powierzchni użytkowej Lokalu Nabywca wyraża zgodę, iż cena zwiększy się lub zmniejszy się o kwotę stanowiącą iloczyn różnicy pomiędzy powierzchnią użytkową projektowaną a rzeczywistą (nie dotyczy to zmniejszenia powierzchni spowodowanej zmianami w Lokalu dokonanymi przez Dewelopera na żądanie Nabywcy)- Jeśli na skutek zmiany powierzchni użytkowej Lokalu cena miałaby zwiększyć się o iloczyn różnicy pomiędzy powierzchnią użytkową projektowaną a rzeczywistą, Nabywcy będzie przysługiwać prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia powiadomienia go przez Dewelopera o wyżej wymienionej zmianie, lecz nie później niż do dnia 31 grudnia 2027 roku.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART.2 UST.1 PKT 2,3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art.2 ust.1 pkt 2,3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia jej zawarcia, w następujących przypadkach: a) jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy deweloperskiej; b) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy deweloperskiej; c) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy deweloperskiej Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach; d) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy; e) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze Prospektu Informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy deweloperskiej. 2. W przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa, o którym mowa w § 3 ust. 1 umowy deweloperskiej w terminie wskazanym w § 3 ust. 3 umowy deweloperskiej, Nabywca zobowiązany jest wyznaczyć Deweloperowi 120-dniowy termin na zawarcie Umowy przeniesienia własności, z zastrzeżeniem, że w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej. W razie skorzystania z tego prawa, Nabywca będzie uprawniony do żądania zwrotu zapłaconych przez niego zaliczek powiększonych o karę umowną w wysokości 2% Ceny Lokalu określonej w § 4 ust. 1 umowy deweloperskiej. 3. W przypadku, gdy Deweloper nie zawrze w terminie nie później niż w ciągu 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przez Bank nowej umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków Nabywcy znajdujących się na tym rachunku. 4. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia jej zawarcia, jeżeli Deweloper nie posiada zgody banku lub zobowiązania do jej udzielenia na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie jego własności na Nabywcę - w przypadku zaciągnięcia przez Dewelopera kredytu na sfinansowanie budowy Przedsięwzięcia deweloperskiego. 5. Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o wydaniu przez Komisję Nadzoru Finansowego decyzji o zawieszeniu działalności banku, w którym prowadzony jest mieszkaniowy rachunek powierniczy i ustanowieniu zarządu komisyjnego, o ile nie został on ustanowiony wcześniej, oraz o wystąpieniu do właściwego sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości albo informacji o wystąpieniu

przez Bankowy Fundusz Gwarancyjny do właściwego sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości tego banku, a Deweloper w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia podania do publicznej wiadomości tej informacji nie zawrze z innym bankiem mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz nie poinformuje Nabywcy w terminie 10 (dziesięć) dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem i nie przekaze Nabywcy oświadczenia z nowego banku, że rachunek na który mają być przekazane środki Nabywcy jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym.

6. Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w przypadku:

- opisanym w § 4 ust. 5 umowy deweloperskiej (tj. w przypadku podwyższenia stawki podatku VAT, cena brutto Lokalu określona w umowie deweloperskiej, może zostać stosownie zwiększona, zgodnie z obowiązującymi przepisami, a Nabywca o powyższym zostanie zawiadomiony, nie później niż do czasu podpisania Umowy przeniesienia własności; Nabywca w terminie 7 (siedem) dni od pisemnego zawiadomienia go przez Dewelopera o przeliczeniu ceny i jej podwyższeniu, w związku z obowiązywaniem nowych przepisów o podatku VAT, może od umowy deweloperskiej odstąpić składając pisemne oświadczenie, na warunkach opisanych w § 7 umowy deweloperskiej)

§ 4 ust. 8 umowy deweloperskiej (tj. jeśli na skutek zmiany powierzchni użytkowej Lokalu cena miałaby zwiększyć się o iloczyn różnicy pomiędzy powierzchnią użytkową projektowaną a rzeczywistą, Nabywcy będzie przysługiwać prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia powiadomienia go przez Dewelopera o wyżej wymienionej zmianie, lecz nie później niż do dnia 31 grudnia 2027 roku

- oraz § 6 ust. 8 umowy deweloperskiej (tj. w przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole, o którym mowa w § 6 ust. 4 umowy deweloperskiej i nieusunięcia wady przez Dewelopera w terminie 30 (trzydzieści) dni od podpisania protokołu albo w innym terminie wskazanym przez Dewelopera zgodnie z § 6 ust. 6 umowy deweloperskiej lub terminie wyznaczonym przez Nabywcę zgodnie z § 6 ust. 6 umowy deweloperskiej, Nabywca będzie miał prawo od umowy deweloperskiej odstąpić)

i § 6 ust. 9 umowy deweloperskiej (tj. w przypadku odmowy dokonania odbioru Lokalu ze względu na wadę istotną Lokalu strony ustalą nowy termin odbioru umożliwiający Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru, do którego stosuje się odpowiednio postanowienia dotyczące zasad odbioru Lokalu wskazane w § 6 ust. 4 – ust. 7 umowy deweloperskiej, z tym zastrzeżeniem, że odmowa dokonania odbioru Lokalu ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia przez Nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego; Nabywca wystąpi z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy powtórnego odbioru, a bieg terminu, o którym mowa w § 7 ust. 2 umowy deweloperskiej ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego; W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii istnienia wady istotnej Lokalu Nabywca będzie miał prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej),

poprzez złożenie oświadczenia o odstąpieniu w formie opisanej poniżej. Nabywca zobowiązany będzie zwrócić Deweloperowi koszty przywrócenia Lokalu do stanu sprzed aranżacji Lokalu oraz koszty wykreślenia wszelkich roszczeń z ksiąg wieczystych. Odstąpienie z tytułu wskazanego w ust. 6 powyżej (§ 4 ust. 5 oraz § 6 ust. 8 i ust. 9 umowy deweloperskiej) nie rodzi po stronie Nabywcy żadnych roszczeń odszkodowawczych.

7. Nabywcy przysługuje również prawo odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku gdy zostanie ogłoszona upadłość Dewelopera, a syndyk zdecyduje o dalszym prowadzeniu Przedsięwzięcia deweloperskiego - zgodnie z art. 425e ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 1520) - i zażąda od Nabywcy wykonania niniejszej Umowy (zgodnie z art. 98 ust. 1 oraz art. 425f ust. 1 Prawa upadłościowego).

8. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 - ust. 7 powyżej, zwrot należnych Nabywcy kwot, nastąpi wyłącznie na rachunek bankowy, przy czym:

- a) w sytuacji gdy środki znajdowały się będą na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, zwrot zgromadzonych na tym rachunku środków nastąpi na zasadach określonych w § 2 umowy deweloperskiej,
- b) w sytuacji gdy środki zostaną wypłacone Deweloperowi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwrot tych środków przez Dewelopera nastąpi na rachunek bankowy Nabywcy, w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia złożenia skutecznego oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, zawierającego jednocześnie zgodę na wykreślenie roszczeń Nabywcy z księgi wieczystej i wskazanie numeru rachunku bankowego Nabywcy oraz dostarczenia do Dewelopera podpisanej kopii faktury korygującej VAT.

9. Jakikolwiek oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne wyłącznie, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia z księgi wieczystej i złożone jest w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym

10. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku:

- a) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. W razie skorzystania z tego prawa, Deweloper będzie uprawniony do żądania kary umownej w wysokości 2% Ceny Lokalu określonej w § 4 ust. 1 umowy deweloperskiej,

	b) niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub na podpisanie Umowy przeniesienia własności, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej, w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. W razie skorzystania z tego prawa, Deweloper będzie uprawniony do żądania kary umownej w wysokości 2% Ceny Lokalu określonej w § 4 ust. 1 umowy deweloperskiej. Wymagalność kar umownych, opisanych w punktach a) i b) powyżej następuje w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej przez Dewelopera. Deweloper ma prawo potrącić kary umowne z wierzytelnością Nabywcy. 11. W przypadkach, o których mowa w ust. 10 pkt a) i pkt b) powyżej, zwrot należnych Nabywcy kwot nastąpi na zasadach określonych w ust. 8 powyżej. 12. W przypadkach, o których mowa w ust. 10 powyżej, Nabywca zobowiązuje się opuścić Lokal na żądanie Dewelopera, w terminie 7 (siedem) dni od daty otrzymania wezwania do opuszczenia Lokalu, pozostawiając go w stanie nie pogorszonym. Nabywca zobowiązany jest zwrócić koszty związane z przywróceniem Lokalu do stanu sprzed aranżacji. Jeżeli do wydania Lokalu nie doszło, a zostały wykonane zleczone przez Nabywcę prace aranżacyjne, Nabywca zobowiązany jest zwrócić koszty związane z przywróceniem Lokalu do stanu sprzed aranżacji. 13. W przypadku skorzystania z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej, Nabywca zobowiązuje się opuścić Lokal w terminie 7 (siedem) dni od daty złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, pozostawiając go w stanie nie pogorszonym. Nabywca zobowiązany jest zwrócić koszty związane z przywróceniem Lokalu do stanu sprzed aranżacji. Jeżeli do wydania Lokalu nie doszło, a zostały wykonane zleczone przez Nabywcę prace aranżacyjne, Nabywca zobowiązany jest zwrócić koszty związane z przywróceniem Lokalu do stanu sprzed aranżacji. 14. W przypadkach, o których mowa w ust. 10 powyżej, Nabywca ma obowiązek przedstawić: - dokument tożsamości - oświadczenie Dewelopera o odstąpieniu od umowy deweloperskiej we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia, - umowę deweloperską, jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu, - oświadczenie Nabywcy, w którym wskazany został numer rachunku bankowego Nabywcy (cesjonariusza), na który mają być przekazane środki wpłacone przez tego Nabywcę na rachunek za pośrednictwem konta technicznego. 15. W terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia otrzymania przez Dewelopera oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej Umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 roku o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 2277), w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat Nabywcy w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6) Ustawy deweloperskiej, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. 16. W przypadku dokonania przez Nabywcę lub na jego zlecenie jakichkolwiek zmian w Lokalu w stosunku do „Standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązany jest Deweloper”, w razie odstąpienia od umowy deweloperskiej z jakiegokolwiek przyczyny, Nabywca będzie zobowiązany do poniesienia kosztów przywrócenia przez Dewelopera Lokalu do stanu pierwotnego, chyba że przywróci on samodzielnie Lokal do poprzedniego stanu w terminie 21 (dwadzieścia jeden) dni od dnia otrzymania zawiadomienia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej lub Deweloper wyrazi na piśmie zgodę na inne rozwiązanie. Nabywca ponosi również odpowiedzialność za powstałą z tego tytułu szkodę w pełnej wysokości. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, jest on upoważniony do żądania od Nabywcy zwrotu kosztów przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego.
INNE INFORMACJE	
Informacja o: - 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 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; nie dotyczy - 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	

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; NIE DOTYCZY
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu; NIE DOTYCZY
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; NIE DOTYCZY
- 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, NIE DOTYCZY
 - 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. NIE DOTYCZY

III. Informacja:

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

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec *Bank Spółdzielczy w Pruszczu Gdańskim*

– w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,

– limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,

– podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,

– wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy

– wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,



– *Bank Spółdzielczy w Pruszczu Gdańskim* 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 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

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.