

**PROSPEKT INFORMACYJNY
PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
PN. „FALE BAŁTYKU”**

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	GRANIT Spółka Akcyjna	
Adres	Aleja Rzeczypospolitej 4D/177 80-369 Gdańsk	
Numer NIP i REGON	NIP: 584-280-62-90	REGON: 389351695
Numer telefonu	(+48) 669-111-222	
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@granitsa.pl	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	www.granitsa.pl	



II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Przedsięwzięcie deweloperskie pn. „Wileńska Park” położone w Słupsku przy ulicy Wileńskiej 7c; Adama Mickiewicza 42, 43, 44; Broniewskiego 13, 13A, 14A; Żeromskiego 13, 14.
Data rozpoczęcia	23.11.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	03.09.2024 r.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Przedsięwzięcie deweloperskie pn. „Fale Bałtyku IIIC” położone w Kołobrzegu przy ulicy Kolumba 23 C.
Data rozpoczęcia	31.01.2023 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	09.10.2024 r.
PRZYKŁAD 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	Działka numer 205/15 obręb 17 położona w Kołobrzegu przy ulicy Kolumba 23 A i B
Numer księgi wieczystej	KO1L/00030220/2
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Amberline Sp. z o.o - producent okien, drzwi, fasad i ogrodów zimowych z aluminium; Przepompownia ścieków P IV.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Uchwała nr VI/73/19 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 19.03.2019 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego dnia 09 maja 2019 r.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Gminny Program Rewitalizacji Gminy Miasto Kołobrzeg na lata 2018 – 2028.
	Miejscowy plan odbudowy	Uchwała nr XXX/425/20 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 02 grudnia 2020r. w sprawie Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Miasto Kołobrzeg na lata 2021-2044.
	Inne	https://polska.e-mapa.net/?identifyParcel=320801_1.0017.205/15 .
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren oznaczony symbolem MW,U 15 - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub teren zabudowy usługowej.
	Maksymalna intensywność zabudowy	maksymalnie 3,2
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Zapisy MPZP nie określają intensywności nadziemnej
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	nie większa niż 45% powierzchni działki budowlanej.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Wysokość zabudowy : nie większa niż 17m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie mniejsza niż 25% powierzchni działki.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zgodnie z MPZP § 10 pkt 3 ppkt a - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,3 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe, § 10 pkt 3 ppkt c liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

		<ul style="list-style-type: none"> - co najmniej 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15, - co najmniej 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40, - co najmniej 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41- 100, - co najmniej 4 stanowiska - jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100
	<p>Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu</p>	<p>Zgodnie z MPZP § 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:</p> <p>1) nakazuje się:</p> <p>a) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku określonego w przepisach odrębnych na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolami:</p> <ul style="list-style-type: none"> - MW, MW,MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego, - MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, - MW,U, MW/U, MW,MN,U, MN,U, U,MW,Usw, Ua,MW – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, - U,Uk,Uz,Usw,Uo, U,Uz,Uo,Usw, Uo; Uo,U,MN, U,Uo,Usw, Uo,Usw – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, - Uz – jak dla terenów pod szpitale i domy opieki społecznej, - US, ZP, ZU, ZD, Zn – jak na cele rekreacyjno-wypoczynkowe; <p>b) realizację szpalerów drzew i zieleni izolacyjnej w miejscach wskazanych na rysunku planu, z zastrzeżeniem §15 pkt 2 tiret drugie;</p> <p>2) zakazuje się lokalizacji:</p> <p>a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem wiercenia i eksploatacji wód leczniczych i solanek oraz inwestycji celu publicznego dopuszczonych planem,</p> <p>b) działalności mogącej prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczenia powietrza czy gleb lub w znaczący sposób wpłynąć na jakość i zasób wód leczniczych i solanek,</p> <p>c) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie</p>

		<p>wystąpienia poważnych awarii;</p> <p>3) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem, że przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko i ochronę przyrody;</p> <p>4) część obszarów objętych niniejszym planem znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 "Dorzecze Parsęty" PLH 320007, w których obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych;</p> <p>5) część obszarów objętych niniejszym planem znajduje się w granicach projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Pradolina i Dolina rzeki Parsęty”, w którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych.</p> <p>§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu:</p> <p>1) nakazuje się:</p> <p>a) kształtowanie zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,</p> <p>b) realizację szpalerów drzew w miejscach wskazanych na rysunku planu;</p> <p>2) zakazuje się prowadzenia inwestycji w sposób mogący spowodować naruszenie walorów krajobrazowych;</p> <p>3) w granicy obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych</p>
	<p>Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</p>	<p>Nie dotyczy.</p>

Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Zgodnie z zapisami MPZP z § 9.
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak wytycznych.
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg.
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>Zgodnie z MPZP § 16. 1. Na obszarze objętym niniejszym planem przewiduje się modernizację, przebudowę, rozbudowę i budowę systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy.</p> <p>2. Zakazuje się lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej.</p> <p>3. Dopuszcza się budowę nowych oraz utrzymanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych.</p> <p>4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:</p> <p>1) nakazuje się:</p> <p>a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu grupowego z ujęcia wody Bogucino-Rościęcino zlokalizowanego poza granicą obszaru objętego planem,</p> <p>b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż DN 80, zlokalizowanej w sąsiedztwie istniejących i projektowanych dróg, z zastrzeżeniem lit. c,</p> <p>c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,</p> <p>d) sieci wodociągowe prowadzić w liniach rozgraniczających dróg poza jezdniami oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych;</p> <p>2) dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowych poza liniami rozgraniczającymi dróg oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych.</p> <p>5. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i przemysłowych:</p> <p>1) nakazuje się:</p> <p>a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej zlokalizowanej w sąsiedztwie istniejących i</p>

	<p>projektowanych dróg do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Korzystnie w gminie Kołobrzeg poza granicą obszaru objętego planem,</p> <p>b) budowę sieci kanalizacji:</p> <ul style="list-style-type: none">- grawitacyjnej o średnicy kanałów ściekowych nie mniejszej niż DN 200,- ciśnieniowej o średnicy kanałów nie mniejszej niż DN 63; <p>c) sieci kanalizacyjnej prowadzić w liniach rozgraniczających dróg poza jezdniami oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych;</p> <p>2) dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none">a) prowadzenie sieci kanalizacyjnych poza liniami rozgraniczającymi dróg oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych,b) lokalizację przepompowni ścieków na każdym terenie elementarnym w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi. <p>6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:</p> <p>1) nakazuje się:</p> <ul style="list-style-type: none">a) budowę sieci kanalizacji deszczowej:<ul style="list-style-type: none">- grawitacyjnej o średnicy kanałów nie mniejszej niż DN 300,- ciśnieniowej o średnicy kanałów nie mniejszej niż DN 50,b) oczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika, z terenów parkingów, dróg i zabudowy w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych,c) sieci kanalizacji deszczowej prowadzić w liniach rozgraniczających dróg; <p>2) dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none">a) odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej,b) wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni,c) prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej poza liniami rozgraniczającymi dróg oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych. <p>7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:</p> <p>1) nakazuje się:</p> <ul style="list-style-type: none">a) zaopatrzenie do celów bytowych, grzewczych, technologicznych z sieci gazowej, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 63;b) sieci gazowe prowadzić w liniach rozgraniczających dróg poza jezdniami oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych; <p>2) dopuszcza się:</p>
--	---

	<p>a) stosowanie rozwiązań bezprzewodowych do czasu objęcia poszczególnych terenów elementarnych siecią gazową,</p> <p>b) prowadzenie sieci gazowych poza liniami rozgraniczającymi dróg oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych.</p> <p>8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:</p> <p>1) nakazuje się:</p> <p>a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,</p> <p>b) przebudowę istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych na kablowe,</p> <p>c) realizacja sieci elektroenergetycznej jako kablową,</p> <p>d) sieci elektroenergetyczne prowadzić w liniach rozgraniczających dróg poza jezdniami oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych;</p> <p>2) dopuszcza się:</p> <p>a) prowadzenie sieci elektroenergetycznych poza liniami rozgraniczającymi dróg oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych,</p> <p>b) lokalizowanie stacji elektroenergetycznych na każdym terenie elementarnym w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,</p> <p>c) lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 3;</p> <p>3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.</p> <p>9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:</p> <p>1) nakazuje się zaopatrzenie w ciepło:</p> <p>a) z istniejącej sieci miejskiej poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 2x100 i/lub w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza,</p> <p>b) sieć ciepłowniczą prowadzić w liniach rozgraniczających dróg poza jezdniami oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych;</p> <p>2) dopuszcza się:</p> <p>a) prowadzenie sieci ciepłowniczych poza liniami rozgraniczającymi dróg oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych,</p> <p>b) lokalizowanie urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 3;</p>
--	---

		<p>3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.</p> <p>10. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:</p> <p>1) nakazuje się:</p> <p>a) przyłączenie projektowanej zabudowy do istniejącej i projektowanej sieci, lub bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych,</p> <p>b) sieci kablowe prowadzić w liniach rozgraniczających dróg poza jezdniami oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych;</p> <p>2) dopuszcza się prowadzenie sieci kablowych poza liniami rozgraniczającymi dróg.</p> <p>11. W zakresie gospodarki odpadami:</p> <p>1) zakazuje się składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów;</p> <p>2) nakazuje się:</p> <p>a) wywóz odpadów zgodnie z gminną gospodarką odpadami,</p> <p>b) zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny,</p> <p>c) tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem na składowisko odpadów komunalnych, w miejscu ich powstawania na obszarze terenu elementarnego,</p> <p>d) zbieranie odpadów zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi w miejscu ich powstawania, w szczelnych, specjalnie oznakowanych pojemnikach, ustawionych na szczelnej nawierzchni.</p> <p>12. Ustalenia planu nie ograniczają możliwości likwidacji, modernizacji, remontu, przebudowy lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej i nie ograniczają rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej, w tym o innych, niż określone w powyższych ustaleniach, parametrach wynikających z nowych technologii, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną terenów elementarnych zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, w szczególności ich przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania.</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>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<p>Teren oznaczony symbolem MW,U 15 - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub teren zabudowy usługowej,</p> <p>Teren oznaczony symbolem MW 40 - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,</p> <p>Tereny oznaczone symbolami KDD25, KDD26 - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,</p> <p>Teren oznaczony symbolem KDW 57 – teren drogi wewnętrznej.</p> <p>Teren oznaczony symbolem UP5, UP6 – teren zabudowy usługowej i/lub składów i magazynów.</p>

		<p>Teren oznaczony symbolem ZU8 – teren zieleni urządzonej.</p> <p>Teren oznaczony symbolem K2 – teren przeznaczony pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – przepompownie ścieków.</p> <p>Teren oznaczony symbolem KDL16 – tereny dróg publicznych klasy lokalnej.</p>
	Maksymalna intensywność zabudowy	<p>Teren oznaczony symbolem MW,U 15 – maksymalnie 3,2</p> <p>Teren oznaczony symbolem MW 40 - maksymalnie 2,1</p> <p>Tereny oznaczone symbolami KDD25, KDD26, KDW 57, KDL 16 – nie dotyczy.</p> <p>Teren oznaczony symbolem UP 5 –maksymalnie 2</p> <p>Teren oznaczony symbolem UP 6 – maksymalnie 3,8</p> <p>Teren oznaczony symbolem ZU8 – zakaz lokalizacji budynków.</p> <p>Teren oznaczony symbolem K2 –maksymalnie 0,5</p>
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Zapisy MPZP nie określają intensywności nadziemnej
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	<p>Teren oznaczony symbolem MW,U 15 – nie większa niż 45% powierzchni działki budowlanej.</p> <p>Teren oznaczony symbolem MW 40 - nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej.</p> <p>Tereny oznaczone symbolami KDD25, KDD26, KDW 57, KDL 16 – nie dotyczy</p> <p>Teren oznaczony symbolem UP 5 –nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej.</p> <p>Teren oznaczony symbolem UP 6 –nie większa niż 75% powierzchni działki budowlanej.</p> <p>Teren oznaczony symbolem ZU8 – zakaz lokalizacji budynków.</p> <p>Teren oznaczony symbolem K2 –nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej.</p>
	Maksymalna wysokość zabudowy	<p>Teren oznaczony symbolem MW,U 15 – wysokość zabudowy nie większa niż 17m,</p> <p>Teren oznaczony symbolem MW 40 - wysokość zabudowy nie większa niż 18m,</p> <p>Tereny oznaczone symbolami KDD25, KDD26, KDW 57, KDL 16, ZU8 – n/d</p> <p>Teren oznaczony symbolem UP5, UP6 wysokość zabudowy do 13m.</p> <p>Teren oznaczony symbolem K2 - wysokość zabudowy do 6m.</p>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Teren oznaczony symbolem MW,U 15 –25% powierzchni działki.

		<p>Teren oznaczony symbolem MW 40 – 30% powierzchni działki.</p> <p>Tereny oznaczone symbolami KDD25, KDD26, KDW 57, KDL 16 – n/d</p> <p>Teren oznaczony symbolem UP5 - 30% powierzchni działki.</p> <p>Teren oznaczony symbolem UP6 - 15% powierzchni działki.</p> <p>Teren oznaczony symbolem K2 - 40% powierzchni działki.</p> <p>Teren oznaczony symbolem ZU8 - 70% powierzchni działki.</p>
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak wytycznych dla wszystkich terenów.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy.
	forma architektoniczna	Nie dotyczy.
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy.
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy.
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy.
wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy.	

	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy.

	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy.
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy.
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	- budowa bazy Komunikacji Miejskiej Sp. z o.o. przy ul. 6 Dywizji Piechoty - przebudowa targowiska miejskiego przy ul. Trzebiatowskiej
	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	- rozbudowa ul. Witosza - rozbudowa stacji paliw o instalacje AdBlue na dz. nr 82/1 obręb 18 m. Kołobrzeg.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	- budowa przedsięwzięcia „Komunalne Budownictwo Mieszaniowe – Osiedle Witkowice Kołobrzeg wraz z drogą wewnętrzną
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	- budowa wielorodzinnego budynku mieszkalnego na działce nr 209/6, 208/12, 208/10, 208/8, 7/3, 6/3, 6/2
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Obręb 320801_1.0017 - budowa kolejnego etapu osiedla „Fale Bałtyku” - bud. A2 Marco Polo
	miejscowych planach odbudowy	- przebudowa mostu nad Kanałem Drzewnym na wysokości ul. Św. Wojciecha
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Wojciecha
	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	- rozbudowę drogi powiatowej o ścieżki pieszo-rowerowe na ul. Grzybowskiej w Kołobrzegu - Budowa doświetlenia przejść dla pieszych na ul. 6 Dywizji Piechoty w Kołobrzegu - budowa ronda na ulicy 6 Dywizji Piechoty w miejscowości Kołobrzeg; działka numer 2/1, 2/2, 7/1, 7/3, 7/4, 8, obręb 16 oraz działka numer 211/2, 218/27, 218/28, obręb 17
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	- budowa peronu kolejowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą dla przystanku osobowego przy ulicy Grzybowskiej

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Nie dotyczy.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	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
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	TAK	NIE
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 00476/2020 wydana przez Starostę Kołobrzeskiego w dniu 13 lipca 2020 roku (znak B.6740.00304.2020) zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę dla DWP INVEST Sp. kom. z siedzibą w Poznaniu obejmującego budowę dwóch budynków mieszkalnych „A” i „B” w ramach zabudowy zespołu trzech budynków („A”, „B”, „C”) na terenie działki nr 205/15 obr. 17 przy ul. Krzysztofa Kolumba w Kołobrzegu oraz decyzji numer 00004/2022 z dnia 03 stycznia 2022 roku (znak B.6740.00847.2021) przenoszącej decyzję nr 00476/2020 z dnia 13 lipca 2020 roku (znak B.6740.00304.2020) na GRANIT S.A. z siedzibą w Gdańsku przy Alei Rzeczypospolitej 4D/177 wraz ze zmianami według decyzji nr 00522/2022 z dnia 07.09.2022.	

Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	09.10.2024 r.
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 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy.

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia prac: 01.03.2022 r. Planowany termin zakończenia prac budowlanych: 31.03.2024 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynki oddzielone dylatacją konstrukcyjną. Rozpatrywane są jako jedno założenie budowlane.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Wymiary są obliczone w świetle pionowych przegród w stanie wykończonym, przy uwzględnieniu tynków i okładzin, na poziomie podłogi bez uwzględniania listew przypodłogowych, progów itp. Powierzchnia użytkowa lokali oraz pomieszczeń określona jest na podstawie rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz przy uwzględnieniu treści Polskiej Normy PN-ISO 9836:2015-12	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	udział własny na poziomie –20,5% środki kredytowe – 79,3% wpłaty nabywców – 0,2%
	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	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – wynosi 0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rachunek powierniczy otwarty wykorzystany będzie wyłącznie do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywców lokali na poczet cen sprzedaży za lokale. 2. Bank lub spółdzielcza kasa oszczędnościowo – kredytowa, zwana dalej: „kasą”, prowadzące mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy, a na żądanie Nabywcy podają szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest Nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. 3. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. 4. Wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach. 5. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. 6. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi lub kasie i tylko z ważnych powodów. Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą. Bank lub kasa informują Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedziały umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia. 7. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub inną kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank lub kasę, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. Zasady postępowania na wypadek wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego określa art. 10 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1177, z późn. zm. dalej: „Ustawa”). 8. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. 9. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. 10. Bank lub kasa wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego na zasadach określonych w art. 16 Ustawy. 11. Bank lub kasa dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym na zasadach określonych w art. 17 Ustawy. 	

	12. Zwrot środków pozostałych na rachunku na rzecz Nabywcy będzie następować w razie odstąpienia przez stronę od umowy deweloperskiej lub jej rozwiązania z zastrzeżeniem wypłat na rzecz dewelopera uzgodnionych z Nabywcą.					
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	PKO Bank Polski S.A.					
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Lp.	ETAP	Elementy	Termin zakończenia	Zaawansowanie	Termin płatności transzy
	2	II	Dokumentacja projektowa - zaawansowanie od początku budowy - 95% Stan surowy - zaawansowanie od początku budowy - 80% a. Płyta fundamentowa – wykonana w 100% b. Ściany i słupy parteru – wykonane w 100% c. Ściany i słupy III piętra - wykonane w 100% d. Strop III piętra – wykonane w 80% e. Ściany i słupy IV piętra – wykonane w 25% f. Ścianki działowe - wykonane w 20% Instalacje elektryczne i teletechniczne - zaawansowanie od początku budowy - 15% a. Okablowanie mieszkań i części wspólnych parteru – wykonane w 100% Roboty wykończeniowe - zaawansowanie od początku budowy - 5% a. Stolarka okienna bez stolarki ALU – wykonana w 10%	28/02/2023	20%	ZREALIZOWANY
	3	III	Dokumentacja projektowa - zaawansowanie od początku budowy - 100% Stan surowy - zaawansowanie od początku budowy - 99% (możliwe lokalne otwory techniczne na żurawie i inne urządzenia budowlane do zamknięcia) a. Strop III piętra – wykonane w 100% b. Ściany i słupy IV piętra – wykonane w 100% c. Ścianki działowe - wykonane w 100% d. Stropodach z attykami i kominami – wykonane w 100% e. Mur oporowy – wykonany w 100% f. Ścianki działowe - wykonane na wszystkich kondygnacjach Instalacje elektryczne i teletechniczne - zaawansowanie od początku budowy - 60% a. Okablowanie mieszkań i części wspólnych I-III piętra – wykonane w 100% Instalacje sanitarne - zaawansowanie od początku budowy - 50% a. Piony i rozprowadzenia po lokalach (bez montażu wentylatorów zbiorczych, wyciągów itd.) – wykonane w 50% Roboty wykończeniowe - zaawansowanie od początku budowy - 60% a. Stolarka okienna PCV (bez montażu akcesoriów) – wykonana w 95% b. Elewacja – wykonana w 20% c. Tynki na parterze, I-II piętrze – wykonane w 100% d. Podłóża pod posadzki na parterze i I piętrze – wykonane w 100%	30/07/2023	20%	ZREALIZOWANY
	4	IV	Instalacje elektryczne i teletechniczne - zaawansowanie od początku budowy - 90% a. Kompletna instalacja w lokalach i częściach wspólnych (bez osprzętu) – wykonana w 100% Instalacje sanitarne - zaawansowanie od początku budowy - 90% a. Wykonane instalacje wraz z urządzeniami zbiorczymi (bez osprzętu) Roboty wykończeniowe - zaawansowanie od początku budowy - 90% a. Stolarka ALU (bez montażu akcesoriów) – wykonana w 95% b. Elewacja – wykonana w 60% c. Tynki – wykonane w 100% d. Podłóża pod posadzki – wykonane w 100% e. Dostawa i montaż drzwi do mieszkań, pomieszczeń technicznych (bez montażu akcesoriów) – wykonana w 95% f. Bramy garażowe – dostawa i montaż akcesoriów – wykonane w 50% g. Okładziny klatek schodowych – wykonane w 50%	30/10/2023	15%	ZREALIZOWANY

Prospekt informacyjny „Fale Bałtyku” z dnia 28.07.2025 r.

			<p>Infrastruktura techniczna - zaawansowanie od początku budowy - 80%</p> <p>a. Sieć wod-kan, kanalizacja deszczowa – wykonane w 90%</p> <p>b. Drenaż opaskowy – wykonany w 90%</p>			
5	V	<p>Stan surowy - zaawansowanie od początku budowy – 100%</p> <p>a. Zabudowy szachtów instalacyjnych - wykonane w 100%</p> <p>Izolacje oraz warstwy wykończeniowe stropu nad garażem i stropodachu – zaawansowanie od początku budowy 90%</p> <p>Instalacje elektryczne i teletechniczne - zaawansowanie od początku budowy - 95%</p> <p>a. Instalacje elektryczne i teletechniczne w hali garażowej (bez osprzętu) – wykonane w 100%</p> <p>Roboty wykończeniowe zaawansowanie od początku budowy - 95%</p> <p>a. Elewacja – wykonana w 95%</p> <p>b. Okładziny klatek schodowych – wykonane w 90%</p> <p>c. Szpachlowanie i malowanie mieszkań – wykonane w 30%</p> <p>d. Daszki nad balkonami – wykonane w 100%</p> <p>e. Bramy garażowe (bez akcesoriów) – wykonane w 95%</p> <p>f. Balustrady wewnętrzne i zewnętrzne – wykonane w 50%</p> <p>g. Windy osobowe – wykonane w 90%</p> <p>h. Izolacje oraz okładziny balkonów i tarasów na gruncie - wykonane w 50%</p> <p>i. Aranżacje części wspólnych – wykonane w 50%</p> <p>Infrastruktura i infrastruktura techniczna - zaawansowanie od początku budowy - 95%</p> <p>a. Przyłącza wod-kan, ciepłownicze, deszczowe, gazowe i energetyczne – wykonane w 90%</p> <p>b. Oświetlenie terenu – wykonane w 90%</p> <p>c. Nawierzchnie dróg i chodników - wykonane w 50%</p> <p>d. Zagospodarowanie terenu – wykonane w 50%</p> <p>e. Zieleni i mała architektura – wykonane w 50%</p>	15/01/2024	10%	ZREALIZOWANY	
6	VI	<p>Instalacje sanitarne - zaawansowanie od początku budowy - 100%</p> <p>a. Dostawa i montaż osprzętu – wykonane w 100%</p> <p>Izolacje oraz warstwy wykończeniowe stropu nad garażem i stropodachu – zaawansowanie od początku budowy 100%</p> <p>Instalacje elektryczne i teletechniczne - zaawansowanie od początku budowy - 100%</p> <p>a. Oświetlenie zewnętrzne i oświetlenie hali garażowej – wykonane w 100%</p> <p>b. Dostawa i montaż osprzętu w mieszkaniach i na częściach wspólnych – wykonane w 100%</p> <p>Roboty wykończeniowe - zaawansowanie od początku budowy - 100%</p> <p>a. Stolarka PCV dostawa i montaż akcesoriów – wykonane w 100%</p> <p>b. Stolarka ALU dostawa i montaż akcesoriów – wykonane w 100%</p> <p>c. Dostawa i montaż drzwi do mieszkań, pomieszczeń technicznych - montaż akcesoriów – wykonane w 100%</p> <p>d. Okładziny klatek schodowych – wykonane w 100%</p> <p>e. Bramy garażowe – dostawa i montaż akcesoriów – wykonane w 100%</p> <p>f. Balustrady wewnętrzne i zewnętrzne – 100%</p> <p>g. Elewacja – wykonana w 100%</p> <p>h. Windy osobowe – wykonane w 100%</p> <p>i. Izolacje oraz okładziny balkonów i tarasów na gruncie – wykonane 100%</p> <p>j. Aranżacje części wspólnych – wykonane w 100%</p> <p>Infrastruktura i infrastruktura techniczna - zaawansowanie od początku budowy - 100%</p> <p>a. Sieć wod-kan, kanalizacja deszczowa – wykonane w 100%</p> <p>b. Drenaż opaskowy – wykonany w 100%</p> <p>c. Przyłącza wod-kan, ciepłownicze, deszczowe, gazowe i energetyczne – wykonane w 100%</p> <p>d. Oświetlenie terenu – wykonane w 100%</p> <p>e. Nawierzchnie dróg i chodników – wykonane w 100%</p> <p>f. Zagospodarowanie terenu – wykonane w 100%</p> <p>g. Zieleni i mała architektura – wykonane w 100%</p>	01/03/2024	10%	ZREALIZOWANY	
Podsumowanie:				100%		

GRANIT SA, 80-369 Gdańsk, al. Rzeczypospolitej 4D/177 (II piętro)
 NIP: 584-280-62-90, Regon: 389351695, KRS: 0000909148, kapitał zakładowy: 2.000.000zł
 Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>Nie dopuszcza się waloryzacji ceny, a na wysokość ostatecznej ceny mają wyłącznie wpływ:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) różnice obmiarowe pomiędzy powierzchnią projektowaną a powierzchnią rzeczywistą, określoną w inwentaryzacji powykonawczej – w przypadku jeżeli powierzchnia rzeczywista lokalu będzie mniejsza nabywcy mogą żądać przeliczenia ceny proporcjonalnie do ustalonej ceny 1 m² powierzchni projektowej, jeżeli powierzchnia będzie większa, cena pozostanie bez zmian. 2) zmiana stawki podatku VAT w trakcie obowiązywania umowy, a dotycząca jej przedmiotu – w przypadku zmiany stawki podatku VAT, cena sprzedaży ulegnie odpowiedniej zmianie (zostanie zwiększona lub zmniejszona) zgodnie z zasadami określonymi w § 10 ust. 5 oraz § 13 ust. 2 pkt b) wzoru umowy deweloperskiej, stanowiącego załącznik nr 5 do niniejszego prospektu.

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,	Odstąpienie od umowy deweloperskiej
o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	<p>Art. 43. A. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3 lub 5:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów;

- 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1;
- 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2;
- 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie;
- 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15;
- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.
- B. Nabywcy przysługuje umowne prawo odstąpienia w następujących przypadkach:
1. wystąpienia różnic powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do projektowanej powierzchni lokalu - w przypadku gdy powierzchnia użytkowa lokalu po jego wybudowaniu i obmiarze dokonany zgodnie z postanowieniami umowy deweloperskiej, ulegnie zwiększeniu lub zmniejszeniu w stosunku do projektowanej powierzchni lokalu o więcej niż 2% (dwa procent), jednakże uprawnienie powyższe nie przysługuje Nabywcy, jeżeli ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu będzie mniejsza lub większa niż projektowana powierzchnia lokalu wskutek wykonanych na wniosek Nabywcy zmian projektowych w lokalu, polegających w szczególności na połączeniu lub podziale lokalu lub wykonania w nim zmian lokatorskich;
 2. w przypadku podwyższenia ceny przez Dewelopera wskutek podwyższenia stawki podatku VAT;
 3. w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej w wypadku, gdy Nabywca nie będzie w stanie spełnić świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera na poczet ceny określonej w umowie deweloperskiej z powodu nieuzyskania kredytu bankowego. Odstąpienie uważa się za skuteczne jedynie w przypadku doręczenia Deweloperowi, najpóźniej wraz z oświadczeniem o odstąpieniu od Umowy, dowodów otrzymania przez Nabywcę minimum dwóch negatywnych decyzji kredytowych różnych banków dotyczących finansowania przedmiotu umowy.
- C. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.
- D. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.
- E. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3.
- F. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.
- G. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1.
- H. **Deweloper** ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku:
1. niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.
 2. niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub

podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Art. 44. 1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy.

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

3. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5.

4. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.

Art. 45. 1. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

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

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem 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,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., 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 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.,
- 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, 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,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. 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 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).

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.

Załączniki:

Załącznik nr 1 - Oświadczenie o przetwarzaniu danych,

Załącznik nr 2 - Rzut lokalu mieszkalnego z zaznaczeniem jego położenia na kondygnacji,

Załącznik nr 3- Zakres i standard prac wykończeniowych,

Załącznik nr 4 - Plan zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich,

Załącznik nr 5 - Wzór umowy deweloperskiej,

Załącznik nr 6 - Wzór prospektu informacyjnego,

Załącznik nr 7 - Pełnomocnictwo reprezentanta,

Załącznik nr 8 - Rzut hali garażowej z zaznaczeniem wybranego miejsca postojowego,

Załącznik nr 9 - Rzut kondygnacji z zaznaczeniem komórki lokatorskiej.
