



PROSPEKT INFORMACJNY

Osiedle Tempo, budynek A

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego
10.03.2026

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	Ippon Tempo Sp. z o.o. KRS: 0000903808 Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)
Adres	SIEDZIBA SPÓŁKI: UL. ARMII LUDOWEJ 26, 8 piętro, 00-609 WARSZAWA Adres do korespondencji Spółki – ul. Żelazna 4, 10-419 Olsztyn BIURO SPRZEDAŻY: UL. ŻELAZNA 4, 10-419 OLSZTYN Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych
Numer NIP i REGON	NIP: 5252866693 REGON: 389200708
Numer telefonu	724 222 323
Adres poczty elektronicznej	sekretariat@ippon.group
Numer faksu	BRAK
Adres strony internetowej dewelopera	https://www.ippon.group/pl/i/osiedle-tempo

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Ul. Dolna - Działka nr 360 i 216, obręb 126
Numer księgi wieczystej	OL10/00189208/9 OL10/00009383/4
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	brak
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy

<p>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia³⁾</p> <p>Źródło informacji:</p> <p>1/ Wizja lokalna / informacje uzyskane w ramach rozpoznania otoczenia</p> <p>2/ Informacje uzyskane z pisma UM Olsztyn z dnia 12.02.2025 znak: UA.6724.3.3.2025</p> <p>3/ Informacje uzyskane z pisma Energa z dnia 19.03.2024, znak pisma: EOP/PK/6/2024/03/019881</p> <p>4/ Informacje uzyskane z pisma Generalnego Dyrektora dróg krajowych i autostrad z dnia 29.01.2025 nr pisma OOL.D-5.01308.2025.BS</p> <p>5/ Informacje uzyskane z odpowiedzi Intelly J. Niski Sp. J z dnia 03.02.2025</p> <p>6/ Informacje uzyskane z pisma Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Olsztynie z dnia 04.02.2025, znak sprawy: DO.0172.6.2025</p> <p>7/ Polska Spółka Gazownictwa – Oddział Zakład Gazowniczy w Olsztynie – pismo o udzielenie informacji publicznej z dnia 28.01.2025</p> <p>8/ Towerlink Poland Sp. z o.o. – pismo o udzielenie informacji publicznej z dnia 28.01.2025</p> <p>9/ Informacje uzyskane z pisma Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 3 lutego 2025r., znak BO.ZOO.0140.3.2025</p> <p>10/ Informacje uzyskane z pisma Orange Polska z dnia 27.03.2024 numer pisma: 2403260016/TTDSILU/BS</p> <p>11/ Informacje inne</p>	<p>1/ - Obiekt handlowo-usługowy – ul. Dolna 16, 10-699 Olsztyn – w bezpośrednim sąsiedztwie terenu przedsięwzięcia; - Obiekt oświaty Przedszkole niepubliczne wraz z placem zabaw - ul. Jarocka 34, 10-092 Olsztyn – ok. 50 m od terenu przedsięwzięcia; - Działalność usługowa (serwis i konserwacja urządzeń dźwigowych) w budynku przy ul. Dolna 4, 10-699 Olsztyn – w bezpośrednim sąsiedztwie terenu przedsięwzięcia; - Obiekt sakralny ul. Podgórna 1, 11-041 Olsztyn – ok. 120m od terenu przedsięwzięcia; - Obiekt handlowo-usługowy – ul. Wilczyńskiego 29, 11-041 Olsztyn – ok. 130 m od terenu przedsięwzięcia; - Obiekt handlowo-usługowy – ul. Wilczyńskiego 15, 11-041 Olsztyn – ok. 80 m od terenu przedsięwzięcia; - Obiekt handlowo-usługowy (w tym niepubliczne przedszkole) ul. Jarocka 59, 10-699 Olsztyn – ok. 60m od terenu przedsięwzięcia; - Obiekt handlowy – Sklep Biedronka – ul. Bartąska 1, 10-686 Olsztyn, ok. 230 m od terenu przedsięwzięcia; - Linia tramwajowa wzdłuż ul. Sikorskiego – w bezpośrednim sąsiedztwie terenu przedsięwzięcia; - Obiekt stacji benzynowej ul. Wilczyńskiego 31, 10-686 Olsztyn ok. 115 m od terenu przedsięwzięcia;</p> <p>2/ - decyzja pozwolenia na budowę nr II-311/2023 dla zadania - przebudowa ul. Jarockiej; - decyzja pozwolenia na budowę nr II-286/2024 dla zadania - budowa drogi publicznej ul. Generała Stanisława Maczka na działkach o numerach 5/60, 5/98, 5/97 w obrębie 0118 - decyzja nr lcp-11/2022 – budowa sieci elektroenergetycznej przy ul. Zakole w Olsztynie - decyzja nr lcp-22/2022 – przebudowa stacji transformatorowej przy ul. Jarockiej w Olsztynie; - decyzja nr lcp-32/2023 – przebudowa sieci elektroenergetycznej przy ul. Jarockiej i ul. Okólnej; - decyzja nr lcp29/2024 – przebudowa terenów zieleni urządzonej tzw „Skwer Generała”</p> <p>3/ „W nawiązaniu do Państwa pisma z dnia 12.03.2024 r. w ww. sprawie niniejszym informujemy, iż ENERGA-OPERATOR SA realizując obowiązki wynikające z zapisów Ustawy Prawo energetyczne prowadzi na całym obszarze swojego działania prace związane z wykonywaniem budowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznej. (...)”</p> <p>4/ „W odpowiedzi na wniosek z 15.01.2025r. o udostępnienie do informacji publicznej na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. 2022 poz. 902) informuję, że w promieniu 1 kilometra od terenu ww. działek nie są planowane prace związane z budową lub rozbudową dróg krajowych będących w zarządzie tutejszego Oddziału GDDKiA.”</p> <p>5/ „W nawiązaniu do pisma z dnia 28.01.2025 r. uprzejmie informujemy, że firma Intelly, jako operator telekomunikacyjny, nie posiada na wskazanym przez Państwa obszarze żadnych elementów infrastruktury, które mogłyby stanowić istotną uciążliwość dla przyszłych nabywców lokali mieszkalnych (np. masztów lub wież telekomunikacyjnych). Dodatkowo pragniemy podkreślić, że firma Intelly nie planuje w najbliższym czasie budowy ani instalacji infrastruktury tego rodzaju na wskazanym terenie.”</p> <p>6/ „ Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Olsztynie w odpowiedzi na wniosek o udostępnienie informacji publicznej z dnia 12.03.2024 r., dotyczący działek ewidencyjnych nr 360 i 216 położonych w Olsztynie obręb ewidencyjny 0126 informuje, że w promieniu 1 km od w/w działek, działania o znaczącym potencjale uciążliwości dla nabywcy nie są nam znane(...)”</p> <p>7/ Brak odpowiedzi</p> <p>8/ Brak odpowiedzi</p> <p>9/ „ W nawiązaniu do otrzymanego wniosku o udostępnienie informacji publicznej z dnia 30 stycznia 2025 r., Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarządu Zlewni w Olsztynie informuję, iż na chwilę obecną w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych na działce o nr 360 i 216 obr. 126, przy ulicy Dolnej w Olsztynie nie realizuje, ani też nie planuje żadnych inwestycji.”</p> <p>„Szanowni Państwo, W odpowiedzi na pismo z 12.03.2024, informujemy, że w promieniu 1 km od działki nr 360 i nr 216 obr. 0126 przy ul. Dolnej w Olsztynie występuje podziemna i napowietrzna infrastruktura telekomunikacyjna w tym maszt telefonii komórkowej która nie stanowi potencjalnych, znaczących uciążliwości dla mieszkańców i użytkowników w tym rejonie. Informacja w zakresie planowanych inwestycji budowy masztów i wież telekomunikacyjnych stanowi tajemnicę przedsiębiorstwa i do czasu zakończenia inwestycji nie udzielamy w tym względzie informacji. Jednocześnie zapewniamy, że ewentualne inwestycje związane z budową masztów i wież są realizowane zgodnie z prawem. Dane na temat lokalizacji masztów/wież oraz uciążliwości można znaleźć na internetowej stronie rządowej: https://si2pem.gov.pl/.”</p> <p>Na terenie inwestycji zostanie umieszczony pylon reklamowy z przyłączem elektroenergetycznym, usytuowany na działce o powierzchni około 45 m2, która po dokonanych podziale geodezyjnym zostanie wydzielona do odrębnej księgi wieczystej i która stanowić będzie własność Spółki lub podmiotu przez nią wskazanego.</p>								
<p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<table border="1"> <tr> <td>Plan ogólny gminy</td> <td>Brak planu</td> </tr> <tr> <td>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</td> <td>Brak planu</td> </tr> <tr> <td>Miejscowy plan odbudowy</td> <td>Nie dotyczy</td> </tr> <tr> <td>Inne⁴⁾</td> <td></td> </tr> </table>	Plan ogólny gminy	Brak planu	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak planu	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy	Inne ⁴⁾	
Plan ogólny gminy	Brak planu								
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak planu								
Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy								
Inne ⁴⁾									
<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem</p>	<table border="1"> <tr> <td>Przeznaczenie terenu</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Maksymalna intensywność zabudowy</td> <td>Brak planu</td> </tr> </table>	Przeznaczenie terenu		Maksymalna intensywność zabudowy	Brak planu				
Przeznaczenie terenu									
Maksymalna intensywność zabudowy	Brak planu								

deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak planu
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak planu
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak planu
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak planu
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 ⁵⁾	Przeznaczenie terenu	Uchwała nr XLIV/854/18 - Tereny dróg
	Maksymalna intensywność zabudowy	Uchwała nr XLIV/854/18 – brak dla Terenów dróg

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

²⁾ W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

³⁾ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

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

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, 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.

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

⁶⁾ 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, cmentarz

	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Uchwała nr XLIV/854/18 – brak dla Terenów dróg
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Uchwała nr XLIV/854/18 – brak dla Terenów dróg
	Maksymalna wysokość zabudowy	Uchwała nr XLIV/854/18 – brak dla Terenów dróg
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Uchwała nr XLIV/854/18 – brak dla Terenów dróg
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Uchwała nr XLIV/854/18 – brak dla Terenów dróg
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	Rodzaj zabudowy – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna Sposób użytkowania inwestycji – budynki o trzech i więcej mieszkaniach; Sposób zagospodarowania terenu: budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią handlowo-usługową wraz niezbędną infrastrukturą w zakresie zewnętrznych przyłączy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu	Zabudowa mieszkaniowa z lokalami usługowymi na parterze i parkingiem podziemnym. Miejsca postojowe, drogi dojazdowe i chodniki.
	gabaryty	-szerokość elewacji frontowej w zakresie od 55,6 m maksymalnie do 89,7m -wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki w południowej części terenu od 14,4 m do 15,6m, maksymalnie do 137m n.p.m. -wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki w północno-zachodniej części terenu od 14,4 m do 24,8m, maksymalnie do 143m n.p.m. -wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki w północno-wschodniej części terenu od 14,4 m do 19,5m, maksymalnie

		do 143m n.p.m. - geometria dachów – dach płaski o kącie nachylenia maks. do 12 stopni
	forma architektoniczna	Nie określono
	usytuowanie linii zabudowy	Wskazano nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z załącznikiem do Decyzji WZ nr I
	intensywność wykorzystania terenu	-wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek, na których będą zlokalizowane budynki – maksymalnie do 0,32
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Dnia 4 października 2021 r została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach SD.6220.49.2021.MJ stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego. Decyzja stała się ostateczna w dniu 02.11.2021r. Teren Inwestycji nie jest objęty formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak informacji
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Zgodnie z decyzją WZ nie zachodzi potrzeba ustalenia warunków w tym zakresie.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Na działce nr 360 obręb 126 została ustanowiona służebność przejścia i przejazdu dla wskazanych w księdze wieczystej sąsiednich nieruchomości. Teren objęty niniejszą decyzją – znajduje się w obrębie udokumentowanego zbiornika wód podziemnych, w związku z czym przy realizacji inwestycji należy stosować rozwiązania techniczne nie powodujące zagrożenia dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	- Dojazd do planowanej inwestycji, dostęp do drogi publicznej z ul. Dolnej oraz z ul. Sikorskiego, dla zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej dla planowanej inwestycji Inwestor zobowiązany jest wykonać drogi dojazdowe zgodnie z opinią Zarządu Dróg Zieleni i Transportu w Olsztynie z dnia 13.12.2021r., znak sprawy TE.481.15.2021 - wymagana ilość stanowisk postojowych – 1,2 dla zabudowy mieszkaniowej oraz 2,5 na 100m2 powierzchni usługowej dla lokali usługowych;
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	- Należy zachować normatywne odległości od istniejących obiektów i sieci uzbrojenia; - W przypadku kolizji planowanego przedsięwzięcia z istniejącym uzbrojeniem terenu, projektowane rozwiązanie uzgodnić z dysponentami poszczególnych sieci i właścicielami urządzeń;
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie określono
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie określono
	wysokość zabudowy	15,6 m dla budynku A – zadania inwestycyjnego
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenuobjętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	UCHWAŁA NR XLVII/614/05 - W kierunku południowo wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna MS: przeznaczenie - tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego - W kierunku południowo wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna MN: przeznaczenie - tereny mieszkalnictwa jednorodzinne ew. wielorodzinnego - W kierunku południowo wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna UO: przeznaczenie – usługi oświatowe - W kierunku południowo wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna U: przeznaczenie – tereny usług - W kierunku południowo wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna MNj: przeznaczenie – tereny mieszkalnictwa jednorodzinne - W kierunku południowo wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna UH: przeznaczenie – tereny usług centrotwórczych; - W kierunku południowo wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna KS: przeznaczenie – tereny parkingów i garaży; - W kierunku południowo wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna EE: przeznaczenie – teren GPZ; UCHWAŁA NR VII/61/11 - w kierunku północno-wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna UH: przeznaczenie – tereny zabudowy usługowo-handlowej - w kierunku północno-wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna U: przeznaczenie – teren zabudowy usługowej – usługi opieki długoterminowej i zdrowotnej; - w kierunku północno-wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna UP: przeznaczenie: usługi publiczne- przedszkole UCHWAŁA NR XXIV/349/16 - w kierunku północno-wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna MW/U – przeznaczenie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinnna z usługami; - w kierunku północno-wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna UO – przeznaczenie usługi oświaty i wychowania; - w kierunku północno-wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna UC – przeznaczenie zabudowa handlowo-usługowa UCHWAŁA NR XXXIV/571/17 - w kierunku północno-wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka

	<p>planistyczna MW – przeznaczenie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;</p> <p>- w kierunku północno-wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna UO – przeznaczenie zabudowa handlowo-usługowa;</p> <p>- w kierunku północno-wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna ZP – przeznaczenie zieleni parkowa</p> <p>UCHWAŁA NR XLII/806/17</p> <p>- w kierunku północno-wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna MWU – przeznaczenie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;</p> <p>- w kierunku północno-wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna UC – przeznaczenie tereny wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;</p> <p>- w kierunku północno-wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna U – przeznaczenie tereny zabudowy usługowej;</p> <p>- w kierunku północno-wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna MN/U – przeznaczenie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>UCHWAŁA NR X/159/19</p> <p>- w kierunku południowo-wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna UP – przeznaczenie teren usług publicznych;</p> <p>- w kierunku południowo-wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna UO/US – przeznaczenie teren usług oświaty/sportu i rekreacji</p> <p>UCHWAŁA NR XXXV/601/21</p> <p>- w kierunku północno-wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna MW/U – przeznaczenie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;</p> <p>- w kierunku północno-wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna U/MN – przeznaczenie tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;</p> <p>UCHWAŁA NR XLIV/854/18</p> <p>- w kierunku południowo wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna U – przeznaczenie tereny zabudowy usługowej</p> <p>- w kierunku południowo wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna MW- przeznaczenie tereny zabudowy wielorodzinnej</p> <p>- w kierunku południowo wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna MN- przeznaczenie tereny zabudowy jednorodzinnej</p> <p>- w kierunku południowo wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna UO- przeznaczenie tereny usług oświaty</p> <p>UCHWAŁA NR XXII/321/04</p> <p>- w kierunku wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna MW – przeznaczenie tereny zabudowy wielorodzinnej;</p> <p>- w kierunku wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna UO- przeznaczenie tereny usług oświaty</p> <p>- w kierunku południowo wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna MN- przeznaczenie tereny zabudowy jednorodzinnej</p>
decyzjach o warunkach zabudowy zagospodarowania terenu	Nie stwierdzono uciążliwych
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie stwierdzono uciążliwych

uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie stwierdzono
miejscowych planach odbudowy	Nie stwierdzono
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Mapa zagrożenia powodziowego z głębokością wody – prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 0,2% raz na 500 lat: http://mapy.isok.gov.pl/pdf/N34077/N34077Dd2_ZG_02_2019v1.pdf
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	Brak informacji
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak informacji
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak informacji
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak informacji
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak informacji
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak informacji
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak informacji
decyzja o ustaleniu lokalizacji	Brak informacji

inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak informacji
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji
Inne decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego	- Decyzja nr 1cp-32/2023 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegająca na „przebudowie elektroenergetycznej sieci niskiego napięcia 0,4 kV przy ul. Jarockiej i Okólnej na działkach nr 209, 196, 198/2, 195, 187, 194, 193, 192, 191, 190, 189, 188, 1/14, 33/10, 128, 107/7, 106/3, 106/1, 105/1, 104/1, 103, 102, 73/16, 73/15, 1/10, 198/1 w obrębie geodezyjnym 126”

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 II-214/2024 – Prezydent Miasta Olsztyn Decyzja nr WIN-II.7840.4.115.2024 WO – Wojewoda Warmińsko-Mazurski	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na budowę	decyzja ostateczna z dn. 17.12.2024, decyzja o nr WIN-II.7840.4.115.2024 WO wydana przez Wojewoda Warmińsko-Mazurski	

Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
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 2021r. 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 robót budowlanych	Rozpoczęcie robót - 02.01.2026 Zakończenie robót – 30.08.2027	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków przedsięwzięcia: 3 Liczba budynków zadania inwestycyjnego: 1	
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	11 m między budynkiem A i B
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokalu liczona zgodnie z normą PN-ISO 9836:2015-12.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – środki własne, inne	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego Środki ochrony nabywców	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
Środki ochrony nabywców	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45 %

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy należy do Dewelopera i służy gromadzeniu pieniędzy wpłacanych przez Nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej. Każdorazowa wypłata części środków z rachunku następuje po stwierdzeniu przez Bank zakończenia realizacji danego etapu prac budowlanych przez Dewelopera. Deweloper ma prawo dysponować środkami wpłaconymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wyłącznie na cele realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest rachunek. Koszty prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego ponosi Deweloper. Środki z ostatniej transzy wpłaconej przez Nabywcę na rzecz Dewelopera są wypłacane przez Bank po dostarczeniu aktu przenoszącego własność na Nabywcę.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków Nabywcy	Bank Ochrony Środowiska SA
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	ETAP 1 - Od 01.12.2025 do 28.02.2026 - 20% Zakup działki – 100%

	<p>Roboty przygotowawcze, wykopy, zasypianie i zagęszczenie – 80%</p> <p>Podbudowy betonowe – 70%</p> <p>Płyty fundamentowe – 40%</p> <p>Sieci zewnętrzne i przyłącza – 30%</p> <p>ETAP 2 - Od 01.03.2026 do 30.04.2026 – 10%</p> <p>Roboty przygotowawcze, wykopy, zasypianie i zagęszczenie – 80%</p> <p>Podbudowy betonowe – 100%</p> <p>Płyty fundamentowe – 90%</p> <p>Sieci zewnętrzne i przyłącza – 50%</p> <p>Konstrukcja kondygnacji -2 – 70%</p> <p>ETAP 3 - Od 01.05.2026 do 30.06.2026 – 10%</p> <p>Roboty przygotowawcze, wykopy, zasypianie i zagęszczenie – 80%</p> <p>Podbudowy betonowe – 100%</p> <p>Płyty fundamentowe – 100%</p> <p>Sieci zewnętrzne i przyłącza – 70%</p> <p>Konstrukcja kondygnacji -2 – 90%</p> <p>Konstrukcja kondygnacji -1 - 90%</p> <p>Konstrukcja kondygnacji - parter – 30%</p> <p>ETAP 4 - Od 01.07.2026 - 31.08.2026 – 10%</p> <p>Roboty przygotowawcze, wykopy, zasypianie i zagęszczenie – 100%</p> <p>Sieci zewnętrzne i przyłącza – 70%</p> <p>Konstrukcja kondygnacji -2 – 100%</p> <p>Konstrukcja kondygnacji -1 - 100%</p> <p>Konstrukcja kondygnacji - parter – 100%</p> <p>Konstrukcja kondygnacji - 1 piętro – 90%</p> <p>Konstrukcja kondygnacji - 2 piętro – 30%</p> <p>Ściany działowe - 10%</p> <p>ETAP 5 - Od 01.09.2026 do 31.10.2026 - 10%</p> <p>Sieci zewnętrzne i przyłącza – 70%</p> <p>Konstrukcja kondygnacji - 1 piętro – 100%</p> <p>Konstrukcja kondygnacji - 2 piętro – 100%</p> <p>Konstrukcja kondygnacji - 3 piętro - 90%</p> <p>Ściany działowe - 60%</p> <p>Instalacje - 5%</p> <p>Elewacje - 30%</p> <p>ETAP 6 - Od 01.11.2026 - 31.12.2026 – 10%</p> <p>Sieci zewnętrzne i przyłącza – 70%</p> <p>Konstrukcja kondygnacji - 1 piętro – 100%</p> <p>Konstrukcja kondygnacji - 2 piętro – 100%</p> <p>Konstrukcja kondygnacji - 3 piętro - 100%</p> <p>Konstrukcja kondygnacji - 4 piętro - 90%</p> <p>Ściany działowe - 90%</p> <p>Instalacje - 15%</p> <p>Elewacje - 30%</p> <p>Stolarka okienna - 90%</p> <p>Dach pokrycie z izolacjami – 50%</p> <p>ETAP 7 - Od 01.01.2027 do 30.03.2027 – 10%</p> <p>Sieci zewnętrzne i przyłącza – 80%</p> <p>Konstrukcja kondygnacji - 4 piętro - 100%</p> <p>Ściany działowe - 100%</p> <p>Instalacje -30%</p> <p>Elewacje - 60%</p> <p>Stolarka okienna - 100%</p> <p>Dach pokrycie z izolacjami – 90%</p> <p>Tynki - 50%</p> <p>ETAP 8 - Od 01.04.2027 do 30.05.2027 - 10%</p> <p>Sieci zewnętrzne i przyłącza – 90%</p> <p>Instalacje - 60%</p> <p>Elewacje - 90%</p> <p>Dach pokrycie z izolacjami – 100%</p> <p>Tynki - 90%</p> <p>Posadzki - 70%</p> <p>Dojazdy, miejsca postojowe, chodniki - 30%</p> <p>Prace wykończeniowe - 20%</p> <p>ETAP 9 - Od 01.06.2027 do 13.09.2027 - 10%</p> <p>Sieci zewnętrzne i przyłącza – 100%</p> <p>Instalacje - 100%</p> <p>Elewacje - 100%</p> <p>Tynki - 100%</p> <p>Posadzki - 100%</p> <p>Dojazdy, miejsca postojowe, chodniki - 100%</p> <p>Prace wykończeniowe - 100%</p> <p>Zieleń - 100%</p>
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>Cena może ulec zmianie na zasadach szczegółowo opisanych w umowie deweloperskiej, wyłącznie w poniższych przypadkach:</p> <ol style="list-style-type: none"> różnic pomiędzy powierzchnią lokalu/komórki określoną w umowie deweloperskiej a powierzchnią określoną na podstawie obmiaru powykonawczego zmianą stawek podatku VAT

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

Art. 43. 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów; 7) w przypadku gdy deweloper nie zawarł 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. 2. 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. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej 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. 4. 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. 5. 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. 6. 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. 7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Art. 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 lub kasę z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5. 4. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 2500), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.

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:

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

⁷⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

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

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

IV. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Ochrony Środowiska 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 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 Banku Ochrony Środowiska S.A.,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych.

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

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.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PLN	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	m2	
Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PLN	
Cena m2 powierzchni użytkowej komórki lokatorskiej	PLN	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Do 30.06.2028	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	5 kondygnacji nadziemnych, 2 kondygnacje podziemne
	Technologia wykonania	Konstrukcja części podziemnej budynku żelbetowa. Stropy prefabrykowane typu Filigran lub żelbetowe. Konstrukcja części nadziemnej żelbetowa i murowana. Posadowienie bezpośrednie na płytach fundamentowych. Balkony i loggie żelbetowe, zespolone. Schody żelbetowe prefabrykowane lub żelbetowe. Ściany działowe z bloczków grubości 8 i 12 cm.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i na terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Części wspólne budynku: klatki schodowe i korytarze – posadzki z gresu, Ściany tynkowane i malowane, Winda, parapety wewnętrzne z konglomeratu. Terren zewnętrzny budynku: Chodniki, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe utwardzone. Uporządkowana zieleń Zgodnie z załącznikiem nr 4 do Prospektu
	Liczba lokali w budynku	89 lokali mieszkalnych
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	88 miejsc parkingowych
	Dostępne media w budynku	Woda – z sieci miejskiej; Kanalizacja – do sieci miejskiej; Centralne ogrzewanie i ciepła woda użytkowa – z sieci miejskiej Energia – z sieci Energa Operator; Telewizja naziemna, internet
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp od ul. Sikorskiego i ul. Dolnej
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	NUMER LOKALU KLATKA PIETRO NR KONDYGNACJI	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	LOKAL MIESZKALNY NR _ O PROJEKTOWANEJ POWIERZCHNI ___ M2, SKŁADAJĄCY SIĘ Z: ____. KOMÓRKA LOKATORSKA O TYMCZASOWYM NR __ O PROJEKTOWANEJ POWIERZCHNI __ M2 Standard wg załącznika nr 4	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego		
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego		
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny		
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego		

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
4. Standard deweloperski wykończenia lokali mieszkalnych i części wspólnych