



PROSPEKT INFORMACJNY

Osiedle Slow, budynek B4.2

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego
01.07.2026 r.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Ippon Gutkowo 1 Sp. z o.o. KRS: 0000932076 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: 5252886626	REGON: 520554109
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-slow	

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	Ul. Kordeckiego 28 w Olsztynie
Data rozpoczęcia	18.12.2023 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12.01.2026 r.
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 obrębuewidencyjnego ¹⁾	Ul. Kordeckiego - Działka nr 41/13, 41/15 (przed podziałem 41/9) obr. 153 Olsztyn
Numer księgi wieczystej	OL1O/00204009/6 OL1O/00204008/9
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
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾ Źródło informacji: 1/ Wizja lokalna / informacje uzyskane w ramach rozpoznania otoczenia	1/ - Obiekt sakralny - kościół parafialny Św. Jana Bosko – Hetmana Stanisława Żółkiewskiego 1, 11-041 Olsztyn – w odległości ok. 110m od przedsięwzięcia; - Obiekty związane z prowadzeniem działalności - stadnina koni – Stajnia „Pod Olchą” Gutkowo 12, 11-041 Olsztyn, ok. 580 m od przedsięwzięcia; - Obiekt handlowo-usługowy - związany z prowadzeniem działalności - Auto naprawa Grzegorz Kubuj, Miła 3, 11-041 Gutkowo – w odległości ok. 370m od przedsięwzięcia; - Obiekt związany z prowadzeniem działalności - Auto Renova Piotr Kędzior, Legalizacja zbiorników LPG – Skrzetuskiego 7, 11-041 Olsztyn – w odległości ok. 350m od przedsięwzięcia; - Obiekt handlowo-usługowy związany z prowadzeniem działalności – NoV-Serwis Autowulkanizacja, w odległości ok. 330 m od przedsięwzięcia; - Obiekt Ochotniczej Straży Pożarnej, ul. Poranna 12, 11-041 Olsztyn, w odległości ok. 930m od przedsięwzięcia; - Obiekt infrastruktury - kolej linia nr 220: Olsztyn Główny – Bogaczewo, w odległości ok. 680m od przedsięwzięcia; - Obiekt Infrastruktury - kolej linia nr 221: Olsztyn Gutkowo – Braniewo, w odległości ok. 680m od przedsięwzięcia; - Plac zabaw przy ul. Kresowej, w odległości ok. 70m od przedsięwzięcia; - Obiekt oświaty – Zespół szkolno-przedszkolny, Ul. Bałtycka 151, 11-041 Olsztyn, w odległości ok. 590m od przedsięwzięcia; - Obiekty – ośrodka naukowego obsługi rolnictwa, Ul. Jaremy 34, 11-041 Olsztyn, w odległości ok. 120m od przedsięwzięcia; 2/ Informacje uzyskane z BIP UM Olsztyn

3/ Informacje uzyskane z pisma UM Olsztyn z dnia 12.02.2025 r. znak sprawy UA,6724.3.3.2025	dróg gminnych wraz z budową i przebudową skrzyżowań oraz infrastruktury technicznej, na działkach nr 83/1, 87, 166, 255/1, 255/4, 255/6, 255/12, 255/15 w obrębie geodezyjnym nr 140 przy ul. Bałtyckiej w Olsztynie”	
4/ Informacje uzyskane z pisma Orange Polska z dnia 24.02.2025, Numer pisma: 2502040167/TTDSIULU/2025/MM	3/ - Decyzja Wojewody Warmińsko-Mazurskiego o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla zadania pn. Budowa nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 527 na odcinku od granicy miasta do wiaduktu kolejowego w ciągu ul. Bałtyckiej (ul. Nowobałtycka). - Pozwolenie na budowę nr II-29/2024 - budowa ul. Oleńki i ul. Basieńki - Pozwolenie na budowę nr II-308/2024 – budowa ul. Kordeckiego	
5/ Informacje uzyskane z maila Towerlink z dnia 5.02.2025	4/ „W odpowiedzi na pismo z dnia 15.01.2025r, informujemy, że w promieniu 1 km od działki 286201_1.0153.41/9 w Olsztynie występuje podziemna i napowietrzna infrastruktura telekomunikacyjna 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.	
6/ Informacje uzyskane z pisma Generalnego Dyrektora dróg krajowych i autostrad z dnia 28.12.2023 nr pisma y)/L.D-5.0130.161.2023.BS	5/ - „W promieniu 1km znajdują się: - podziemna linia światłowodowa; - wieża telekomunikacyjna (oznaczona BT43026 Olsztyn Gutkowo 2) - planowana stacja bazowa (oznaczona BT42331 Olsztyn Gutkowo 3)”	
7/ Informacje uzyskane z pisma PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. nr pisma IRETS2.0292.1.2024.WG.2	6/ „W odpowiedzi na wniosek z dnia 14 grudnia 2023 r. w trybie ustawy o dostępie do informacji publicznej, nt. istniejących oraz przewidywanych inwestycji (obiektów budowlanych oraz obiektów infrastruktury naziemnej i podziemnej np. autostrada, droga ekspresowa) o znacznym potencjalne uciążliwości dla nabywcy w promieniu 1 km od planowanej realizacji inwestycji na działce nr 41/9 obręb 153 miasta Olsztyn, informuję, że w promieniu 1 kilometra od terenu ww. działki, nie są planowane prace związane z budową lub rozbudową dróg krajowych będących w zarządzie tutejszego Oddziału GDDKiA.”	
8/ Informacje uzyskane z pisma PSG sp. z o.o. z dnia 14.12.2023 znak pisma PSGOL.ZMSM.422.450.2023	7/ „Odpowiadając na wniosek Ippon Group sp. z o.o z 14.12.2023 o udzielenie informacji o prowadzonych i planowanych inwestycjach kolejowych w promieniu 1 km od nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 41/9 – obr. 153, gm. Olsztyn M., PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Centrum Realizacji Inwestycji Region Północny informuje, że w odległości ok. 680 m od przedmiotowej nieruchomości znajduje się obszar kolejowy linii kolejowych nr: -220: Olsztyn Główny-Bogaczewo (km ok. 8,915) -221: Olsztyn Gutkowo – Braniewo (km ok. 0,815) który znajdował się w zakresie zakończonej w 2023 r. inwestycji pn. Prace na liniach kolejowych nr 220 i 221 na odcinku Olsztyn Gutkowo-Dobre Miasto. Aktualnie na przedmiotowym tereni nie realizuje się i nie planuje innych działań inwestycyjnych PKP PLK S.A.”	
9/Informacje uzyskane w piśmie Starostwa Powiatowego w Olsztynie z dnia 28.12.2023 znak pisma Or.I.1431.133.2023	8/ „2. Na terenie działki sąsiedniej nr 153-40/8 planowana jest budowa sieci gazowej średniego ciśnienia o maksymalnym ciśnieniu roboczym (MOP) do 0,5 MPa włącznie, dla której wyznaczona będzie strefa kontrolowana określona w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie i wynosić będzie 1m. 3. W okolicy działki nr 153-41/9 znajduje się sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia, dla której wyznaczona jest strefa kontrolowana określona w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (DZ.U.2013 poz.640). „	
10/ Informacje uzyskane w piśmie Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzki w Olsztynie z dnia 22.12.2023 znak pisma WIN-II.1331.23.2023	9/ „W odpowiedzi na pismo z dnia 14 grudnia 2023 r (data wpływu: 18 grudnia 2023 r.) w sprawie udzielenia informacji publicznej nt. istniejących oraz przewidywanych inwestycji o znacznym potencjale uciążliwości dla nabywcy w promieniu 1 km od planowanej realizacji na dz. Nr 41/9 obr. 153 Olsztyn informuję, iż Starosta Olsztyński nie posiada informacji o planowanych inwestycjach w obrębie Gutkowo. Gm. Jonkowo sąsiadującym z obr. 153, m. Olsztyna.”	
11/ Informacje uzyskane w piśmie Urzędu Gminy Jonkowo z dnia 27.01.2025r. Znak pisma GD.7000.2.2025-I	10/ „W odpowiedzi na Państwa wniosek z dnia 14.12.2023r. (data wpływu do tut. Urzędu 18.12.2023 r.) o udzielenie informacji publicznej w zakresie wskazania istniejących oraz przewidywanych inwestycji o znacznym potencjale uciążliwości dla nabywcy w promieniu 1km od planowanej realizacji na działce nr 41/9 obręb 153 Olsztyn (...). Nie zostały wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (działki nie stanowią terenu zamkniętego) decyzje o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej, decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu(...)”	
	11/ "W odpowiedzi na Państwa wniosek z dnia 15.01.2025r o udzielenie informacji publicznej, dotyczącej istniejących oraz przewidywanych inwestycji o znacznym potencjale uciążliwości dla nabywcy w promieniu 1 km od planowanego zamiaru realizacji i sprzedaży lokali mieszkalnych na działkach nr 41/13 oraz 41/15 obręb 153 Olsztyn informuje co następuje: Na dzień dzisiejszy w planach inwestycyjnych gminy nie przewiduje się inwestycji o znacznym potencjale uciążliwości dla nabywców w promieniu 1 km od wskazanej lokalizacji.”	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Nazwa Uchwały: Uchwała nr XXXVII/660/13 Rady Miasta Olsztyna z dnia 15 maja 2013 r. o zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyn Nazwa organu: Rada Miasta Olsztyn Miejsce publikacji: BIP Olsztyn Link: https://umolsztyn.bip.gov.pl/studium-obowiazujace/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-miasta-olsztyna.html
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Nazwa Uchwały: Uchwała nr LIII/800/2001 Rady Miasta Olsztyn z dnia 14 listopada 2001 roku w sprawie uchwalenia zmiany „Miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania dzielnicy Gutkowo w Olsztynie”
	Miejscowy plan odbudowy	Nazwa organu: Rada Miasta Olsztyn Miejsce publikacji: BIP Olsztyn
	Inne ⁴⁾	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy – do 0,5
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie określono
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie określono
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy do trzech kondygnacji
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nieokreślony

	Minimalna liczba miejscdo parkowania	Nieokreślona liczba. Stosunek liczby miejsc parkingowych do liczby mieszkań – 1:1
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1.Powierzchnia aktywna przyrodniczo oznacza powierzchnię terenu niezabudowaną i nieutwardzoną, pokrytą roślinnością (naturalną i urządzoną), stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną. 2. Zachowanie istniejącego zadrzewienia poza wyjątkami dopuszczonymi w ustaleniach § 5. 3. Zachowanie istniejącego ukształtowania terenu (za wyjątkiem terenów komunikacji). 4. Zachowanie na terenach ZP, LS istniejących zbiorników wodnych jeżeli mają charakter trwałe i przystosowanie ich dla potrzeb zieleni urządzonej i retencji wód opadowych. 5. Podłączenie do kanalizacji sanitarnej wszystkich obiektów produkujących ścieki. 6. Odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych, dróg oraz parkingów do systemu kanalizacji deszczowej.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Obiekty nie występują na terenie zagrożenia powodziowego wg mapy nr N34077Db1_ZG_02_2015v1 – mapa zagrożenia powodziowego – obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%)
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak szczególnych warunków
	Wymagania dotyczące ochronyinnych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	1.Uchwała Nr XXVI/606/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak szczególnych warunków i zasad
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1. Gospodarka wodna. Projektowane obiekty należy zaopatrzyć w wodę z systemu sieci wodociągowej. Główna magistrala wodociągowa (Ø 225) jest projektowana w ulicy K 3 – L 20. Projektowaną sieć wodociągową należy wyposażać w hydranty p.poż. 2. Kanalizacja sanitarna. Wszystkie istniejące i projektowane obiekty produkujące ścieki muszą być podłączone do systemu kanalizacji sanitarnej. 3. Kanalizacja deszczowa. Wody deszczowe ze wszystkich terenów komunikacyjnych muszą być odprowadzane przez system kanalizacji deszczowej poza zlewnię Jeziora Krzywego. 4. Zaopatrzenie w gaz. Projektowane obiekty będą zaopatrzone w gaz z sieci prowadzonej w projektowanych ulicach. 5. Zaopatrzenie w ciepło. Wyklucza się stosowanie do celów grzewczych węgla i paliw węglopochodnych. 6. Energia elektryczna i telekomunikacja. Zaopatrzenie w energię elektryczną i prowadzenie instalacji telekomunikacyjnych należy wykonać kablem podziemnym w pasach drogowych wyznaczonych ulic. Stacje transformatorowe oraz rozdzielnie telekomunikacyjne (w formie kontenerów) należy rozmieszczać w pasach drogowych, na terenach ZP lub wbudować w projektowaną zabudowę. 7. Wykonanie uzbrojenia w pasach drogowych ulic po opracowaniu kompleksowego projektu ulicy wraz z całością urządzeń podziemnych. 8. Spełnienie warunków zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarno deszczowych i dostępu do energii elektrycznej jest wymogiem koniecznym dla uzyskania pozwolenia na budowę.
	Przeznaczenie terenu	UCHWAŁA NR LIII/800/2001 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; tereny zieleni urządzonej, UCHWAŁA NR VI/97/19 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zieleni urządzonej, UCHWAŁA NR XXXI/521/21 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług kultu religijnego.
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⁾	Maksymalna intensywność zabudowy	UCHWAŁA NR LIII/800/2001 Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: nieokreślona Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: maks. 0,5 UCHWAŁA NR VI/97/19 Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: maks. 0,7 Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: maks 0,9 UCHWAŁA NR XXXI/521/21 Dla terenów usług kultu religijnego: maks. 1,0. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: maks. 0,9

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, cmentar

	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie określono
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie określono
	Maksymalna wysokość zabudowy	UCHWAŁA NR LIII/800/2001 Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 40% Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: maks. nieokreślony UCHWAŁA NR VI/97/19 Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 30% Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 30% UCHWAŁA NR XXXI/521/21 Dla terenów usług kultu religijnego – min. 50% Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: min. 50%
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	UCHWAŁA NR LIII/800/2001 Nie określono UCHWAŁA NR VI/97/19 Nie określono UCHWAŁA NR XXXI/521/21 Nie określono
	Minimalna liczba miejscdo parkowania	UCHWAŁA NR LIII/800/2001 Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: nieokreślony Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: maks. 1m.p. / 1m UCHWAŁA NR VI/97/19 Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1,2 m.p. na mieszkanie, Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1,4 m.p. / 1 mieszkanie – z czego 20% należy przeznaczyć na miejsca ogólnodostępne rotacyjne, UCHWAŁA NR XXXI/521/21 Dla terenów usług kultu religijnego – min. 25 i maks. 30 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej zabudowy Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: min. 1,2 miejsca postojowego
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycjicelu 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: Nie dotyczy	
	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 ochronyninnych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawieprzepisów 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 terenuobjętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	UCHWAŁA NR LIII/800/2001: - W kierunku południowym od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna U – funkcja podstawowa – handel i usługi osiedlowe - W kierunku północno-zachodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna UN - przeznaczenie podstawowe – ośrodek naukowy obsługi rolnictwa. Funkcja dopuszczalna – mieszkalnictwo, obiekty ruchu turystycznego, hotel, gastronomia, urządzenia sportowe i rekreacyjne. - W kierunku zachodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna ZP+WZ przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej. Funkcja dopuszczalna – funkcje sportowo-rekreacyjne (w tym obiekty) związane z zagospodarowaniem terenu UN. UCHWAŁA NR VI/97/19: - W kierunku wschodnim, północno-wschodnim, południowo schodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna ZP przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona. Przeznaczenie dopuszczalne: rekreacja, sport, gastronomia. - W kierunku wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna UO przeznaczenie podstawowe usługi oświaty. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi kultury, sportu, ochrony zdrowia. - W kierunku wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna ZC – przeznaczenie podstawowe cmentarz. - W kierunku południowo wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna MW przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Przeznaczenie dopuszczalne - usługi - W kierunku wschodnim, południowo-wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna U przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej. Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i w części wielorodzinna. UCHWAŁA NR XXXI/521/21: - w kierunku południowo-wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna UKr przeznaczenie podstawowe usługi kultu religijnego w tym zabudowa plebanii. Przeznaczenie dopuszczalne usługi oświaty i wychowania, usługi pomocy społecznej. - w kierunku południowo wschodnim od terenu przedsięwzięcia jednostka planistyczna 8MN/U przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie dopuszczalne usługi nieuciążliwe.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie stwierdzono
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie stwierdzono

	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 1% – raz na 100 lat: http://mapy.isok.gov.pl/pdf/N34077/N34077Db1_ZG_1_2015v1.pdf Mapa zagrożenia powodziowego z głębokością wody, prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 10% – raz na 10 lat http://mapy.isok.gov.pl/pdf/N34077/N34077Db1_ZG_10_2015v1.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	1/ Postępowanie w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającego na "budowie dróg gminnych wraz z budową i przebudową skrzyżowań oraz infrastruktury technicznej, na działkach nr 83/1, 87, 166, 255/1, 255/4, 255/6, 255/12, 255/15 w obrębie geodezyjnym nr 140 przy ul. Bałtyckiej w Olsztynie" 2/ Prace planistyczne związane z planowanym przebiegiem projektowanej obwodnicy Olsztyna i Dywit t.j. Korytarz zachodni obwodnicy Olsztyna: początek analizowanych wariantów w rejonie Spręcowa, koniec w rejonie ronda w Kudypach, na obwodnicy południowej Olsztyna.
	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 budowy 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	- Decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie stacji elektroenergetycznej 110/15 kV GPZ Gutkowo wraz z budynkiem technicznym w którym będą zamontowane urządzenia ruchu elektroenergetycznego niezbędne do prawidłowego funkcjonowania stacji oraz rozdzielnicy SN, linii kablowych SN, nN oraz infrastruktury towarzyszącej – zgodnie z obwieszczeniem Urzędu Gminy Jonkowo z dnia 2.01.2024 na BIP
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak informacji

	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
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-73/2023 z dnia 22.03.2023 Decyzja nr II-28/2023 z dnia 31.03.2023 Decyzja nr II-148/2024 o zmianie decyzji z dnia 14.06.2024 wydane przez Prezydent miasta Olsztyn	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na budowę	Decyzja nr II-73/2023 - 29.03.2023 Decyzja nr II-28/2023 – 07.03.2023 Decyzja nr II-148/2024 – 02.07.2024	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt1 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	Planowany termin rozpoczęcia robót budowlanych – 18.12.2023 Planowany termin zakończenia robót budowlanych – 08.08.2026 Planowany termin uzyskania PNU – 12.09.2026 Planowany odbiór lokali – 30.10.2026	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków: 1	
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Odległość 34m między budynkami
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*	Tak
Środki ochrony nabywców	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	0,45%	Nie
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 wpłacanymi 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	mBank S.A.	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Harmonogram dla Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 4.2 wraz z zagospodarowaniem terenu przy ul. Kordeckiego w Olsztynie na dz. Nr geod. 41/13, 41/15 (przed podziałem 41/9), obr. 153: <u>ETAP 1 – 20% - zakończony</u> Zakup działki – 100% Roboty przygotowawcze, wykopy, zasypanie i zagęszczenie – 98% Podbudowy betonowe – 100% Ławy, stopy, płyty fundamentowe – 100% Konstrukcja kondygnacji -1 – 98% Izolacje – 50% Konstrukcja kondygnacji 0 parter – 20%	

	<u>ETAP 2 — 10% - zakończony</u> Roboty przygotowawcze, wykopy, zasypianie i zagęszczenie – 100% Konstrukcja kondygnacji -1 – 100% Izolacje – 50% Konstrukcja kondygnacji 0 parter – 98% Konstrukcja kondygnacji - 1 piętro – 60% Dojazdy, miejsca postojowe, chodniki, chodniki leśne – 5% Sieci zewnętrzne i przyłącza – 5% <u>ETAP 3 — 10% - zakończony</u> Izolacje – 60% Konstrukcja kondygnacji 0 parter – 100% Konstrukcja kondygnacji - 1 piętro – 100% Konstrukcja kondygnacji - 2 piętro – 70% Ściany działowe – 15% Instalacje - 4% Sieci zewnętrzne i przyłącza – 23% Dojazdy, miejsca postojowe, chodniki, chodniki leśne – 10% ul. Kordeckiego - zakres do zjazdu etapu I – 50% <u>ETAP 4 - Od 01.10.2025 do 27.02.2026 – 10%</u> Izolacje – 80% Konstrukcja kondygnacji - 2 piętro – 100% Konstrukcja poddasza – 98% Konstrukcja dachu – 95% Szklenia zewnętrzne fasadowe i okienne – 55% Elewacje – 9% Ściany działowe – 50% Instalacje – 9% Sieci zewnętrzne i przyłącza – 40% Dojazdy, miejsca postojowe, chodniki, chodniki leśne – 10% ul. Kordeckiego - zakres do zjazdu etapu I – 75% <u>ETAP 5 - Od 27.02.2026 do 13.03.2026 - 10%</u> Izolacje – 85% Konstrukcja poddasza – 100% Konstrukcja dachu – 100% Dach pokrycie z izolacjami – 40% Szklenia zewnętrzne fasadowe i okienne – 70% Elewacje – 20% Ściany działowe – 80% Instalacje – 12% Sieci zewnętrzne i przyłącza – 55% Dojazdy, miejsca postojowe, chodniki, chodniki leśne – 10% ul. Kordeckiego - zakres do zjazdu etapu I – 85% <u>ETAP 6 - Od 13.03.2026 do 30.03.2026 – 10%</u> Izolacje – 85% Dach pokrycie z izolacjami – 90% Szklenia zewnętrzne fasadowe i okienne – 75% Elewacje – 70% Ściany działowe – 100% Tynki wewnętrzne – 55% Podłóża i posadzki – 20% Kłapy oddymiające, wylazy – 90% Instalacje – 23% Sieci zewnętrzne i przyłącza – 80% Dojazdy, miejsca postojowe, chodniki, chodniki leśne – 12% ul. Kordeckiego - zakres do zjazdu etapu I – 100% <u>ETAP 7 - Od 30.03.2026 do 29.04.2026 – 10%</u> Izolacje – 85% Dach pokrycie z izolacjami – 95% Szklenia zewnętrzne fasadowe i okienne – 82% Elewacje – 95% Tynki wewnętrzne – 85% Podłóża i posadzki – 65% Prace wykończeniowe – 30% Stolarka drzwiowa – 45% Instalacje – 40% Sieci zewnętrzne i przyłącza – 100% Kłapy oddymiające, wylazy – 95% Dojazdy, miejsca postojowe, chodniki, chodniki leśne – 35% <u>ETAP 8 - Od 29.04.2026 do 30.05.2026 - 10%</u> Izolacje – 95% Dach pokrycie z izolacjami – 100% Szklenia zewnętrzne fasadowe i okienne – 90% Elewacje – 99% Tynki wewnętrzne – 95% Podłóża i posadzki – 90% Prace wykończeniowe – 75% Stolarka drzwiowa – 80% Instalacje – 65% Kłapy oddymiające, wylazy – 100% Dojazdy, miejsca postojowe, chodniki, chodniki leśne – 90% Tereny zielone – 80% <u>ETAP 9 - Od 30.05.2026 do 08.08.2026 - 10%</u> Izolacje – 100% Szklenia zewnętrzne fasadowe i okienne – 100% Elewacje – 100% Tynki wewnętrzne – 100% Podłóża i posadzki – 100% Prace wykończeniowe – 100% Stolarka drzwiowa – 100% Instalacje – 100% Dojazdy, miejsca postojowe, chodniki, chodniki leśne – 100% Tereny zielone – 100%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena może ulec zmianie na zasadach szczegółowo opisanych w umowie deweloperskiej, wyłącznie w poniższych przypadkach: - 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 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. 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 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: 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 użytkowania 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 ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.	

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 jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub 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 mBank 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 gwarancji wobec mBank 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
- mBank S.A. korzysta z następujących znaków towarowych: „mBank”

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	30.10.2026	
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	3
	Technologia wykonania	Konstrukcja części podziemnej budynku żelbetowa. Stropy prefabrykowane typu Filigran lub żelbetowa. Konstrukcja części nadziemnej żelbetowa i murowana. Posadowienie bezpośrednie na ławach, stopach i płytach fundamentowych. Balkony żelbetowe prefabrykowane z zastosowaniem łączników balkonowych. Schody żelbetowe prefabrykowane lub żelbetowe. Ściany działowe z bloczków grubości 8 i 12 cm.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Części wspólne budynku: klatki schodowe i korytarze – posadzki z gresu, Ściany tynkowane i malowane, Winda, balustrady i pochwytły ze stali malowanej. Parapety wewnętrzne z konglomeratu. Teren zewnętrzny budynku: Opaski wokół budynku. Tereny zielone naturalne, zieleń uporządkowana w strefach wejścia. Chodniki utwardzone z kostki betonowej oraz leśne z nawierzchnią ziemną. Ogródki przy mieszkaniach wydzielone ogrodzeniem. Zgodnie z załącznikiem nr 4 do Prospektu
	Liczba lokali w budynku	39
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	39 miejsc postojowych zewnętrznych dla Etapu 2
	Dostępne media w budynku	Woda – z sieci miejskiej; Kanalizacja – do sieci miejskiej; Centralne ogrzewanie i ciepła woda użytkowa – z kotłowni gazowej budynkowej. Energia – z sieci Energa Operator; Telewizja naziemna, internet.
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp do projektowanego odcinka ul. Kordeckiego
	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 jednorodzinnym		
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