

Data 15.05.2025 r.

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	KM INVEST Sp. z o.o. KRS 0001168785	
Adres	al. Grunwaldzka 523, 80-320 Gdańsk	
Nr NIP i REGON	NIP: 5842867340	REGON: 541525749
Nr telefonu	+48 453 399 335	
Adres poczty elektronicznej	kontakt@spokojnaprzystanmalbork.pl	
Nr faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	spokojnaprzystanmalbork.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Dla spółki KM INVEST Sp. z o. o. jest to pierwsza inwestycja. Udziałowcy spółki mają doświadczenie w realizacji projektów deweloperskich i ich budowie.
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Nie dotyczy
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Malbork ul. Spokojna nr dz. ew. 227/13, obręb 18
Numer księgi wieczystej	GD1M/00069962/1 Sąd Rejonowy w Malborku
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⁾	Lotnisko Wojskowe w Królewie Malborskim - JW1128 Malbork/Krasnołęka		
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy		
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	U C H W A Ł A Nr V/35/11 Rady Miasta Malborka z dnia 10 lutego 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Wielbark w Malborku.	
	Miejscowy plan rewitalizacji		
	Miejscowy plan odbudowy		
	Inne ⁴⁾		
	Przeznaczenie terenu	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługowa	
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	maksimum 40%	
	Maksymalna wysokość zabudowy	maksimum 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	minimum 30%, dla zabudowy obsługi drogi: minimum 20%	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	ustala się obowiązek realizacji minimum 2 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na 100m ² usług, 2,5 miejsca postojowego na 10 pracowników. Dopuszcza się bilansowanie i realizację miejsc postojowych przyległych do drogi i zawartych w pasach drogowych, pod warunkiem uzyskania uzgodnienia od zarządcy drogi, ustala się obowiązek realizacji minimum 1 miejsca postojowego w obrębie działki na 1 dom mieszkalny /dopuszcza się wliczenie garaży w miejsca postojowe	

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	W procesach inwestycyjnych zaleca się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających dotrzymanie standardów natężenia dźwięków wewnątrz pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego, należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne przeciwdziałające zagrożeniom środowiskowym. Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych winno odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów z podziałem na frakcję suchą i moką. Przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić przepisy dotyczące ochrony gatunkowej zawarte w Rozporządzeniach Ministra Środowiska w sprawie gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną.	
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu pomocnego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy	
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy	
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nawierzchnie parkingów należy w maksymalnym stopniu realizować jako ażurowe, dla ograniczenia spływu wód opadowych i dla zapewnienia warunków dla jej gruntowej filtracji. Ustalenia jak w ust. 2 nie dotyczą miejsc postojowych narażonych na silne zanieczyszczenia, które wymagają nawierzchni szczelnych. Parkingi należy realizować z zielenią towarzyszącą.	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Przyłącza należy realizować w oparciu o warunki techniczne określone przez gestorów sieci, z uwzględnieniem zapisów § 19 do 26 MPZP	

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 sprawie:
 - 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (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.

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	- UMN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - KDD - ulica dojazdowa - KDL - ulica lokalna
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	- UMN - 40% - MN2 - 40% - KDD - nie dotyczy - KDL - nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	- UMN - 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe - MN2 - dla budynków jednorodzinnych wolnostojących oraz w zabudowie bliźniaczej: 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, maksimum 10,5m do kalenicy, dla budynków gospodarczych: 1 kondygnacja - KDD - nie dotyczy - KDL - nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	- UMN - minimum 30%, dla zabudowy obsługi drogi: minimum 20% - MN2 - dla budynków wolnostojących: 50% powierzchni działki, dla budynków w zabudowie bliźniaczej: 40% powierzchni działki, - KDD - nie dotyczy - KDL - nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	- UMN - ustala się obowiązek realizacji minimum 2 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na 100m² usług, 2,5 miejsca postojowego na 10 pracowników. Dopuszcza się bilansowanie i realizację miejsc postojowych przyległych do drogi i zawartych w pasach drogowych, pod warunkiem uzyskania uzgodnienia od zarządcy drogi, ustala się obowiązek realizacji minimum 1 miejsca postojowego w obrębie działki na 1 dom mieszkalny /dopuszcza się wliczenie garaży w miejsca postojowe - MN2 - minimum 1 miejsce postojowe w obrębie działki na 1 dom mieszkalny /dopuszcza się wliczenie garaży w miejsca postojowe/ oraz dodatkowo minimum 1 miejsce na 1 usługę, - KDD - nie dotyczy - KDL - nie dotyczy
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu po o onego na obszarach szczególnego zagrożenia powodziom	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy

	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	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	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy

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

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	255/2024 wydane przez Starostę Powiatu Malborskiego	

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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	15.06.2025 r. – 31.03.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	8m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PN-ISO9836:2015-12	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	20% środki własne, 80% wpłaty nabywców i/lub kredyt
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45%

⁷ Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) wysoko składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy służy gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej. 1. Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu mieszkalnego. W przypadku zakończenia ostatniego etapu zadania inwestycyjnego, określonego w harmonogramie, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych. W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym zadania inwestycyjnego. Koszty kontroli ponosi deweloper. 2. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. 3. Bank, prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Tczewie
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	I ETAP – do 30.06.2025 r. – Grunt, projekt, prawomocne pozwolenie na budowę – 10%. II ETAP – do 31.07.2025 r. – Organizacja terenu budowy, prace przygotowawcze ziemne – 20%. III ETAP – do 31.08.2025 r. – Wykonanie stanu zero dla budynków B1, B2 – 20%. IV ETAP – do 31.10.2025 r. – Wykonanie stanu surowego otwartego dla budynków B1, B2 bez schodów wewnętrznych – 20%. V ETAP – do 31.12.2025 r. – Wykonanie stanu surowego zamkniętego dla budynków B1, B2 bez drzwi wejściowych oraz przykrycia dachowego – 20% VI ETAP – do 31.03.2026 r. – Zakończenie prac wewnątrz (tynki, posadzki, drzwi wejściowe) i na zewnątrz budynków (elewacja, przykrycie dachowe) wraz z instalacjami wewnętrznymi i zewnętrznymi oraz wykonanie zagospodarowania terenu zgodnie ze standardem wykończenia tj. komunikacja wewnętrzna, ogrodzenie ogródków przydomowych przygotowanych pod zielen do własnej aranżacji; uzyskanie pozwolenia na użytkowanie – 10%.

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	1. Różnica ostatecznej powierzchni Lokalu w stosunku do powierzchni określonej w § 5 ust. 1 niniejszej umowy nie przekraczającej (+) lub (-) 2,0% (dwa procent) nie stanowi podstawy do umownej zmiany powierzchni lokalu, ani jego ceny. W przypadku różnicy powierzchni przekraczającej (+) lub (-) 2,0% Strony zobowiązują się do odpowiedniego skorygowania ceny nabycia w następujący sposób: a) różnica pomiędzy projektowaną powierzchnią łączną, a ostateczną powierzchnią łączną zostanie rozliczona przy zastosowaniu stawki zł (.....) za 1 m² brutto, b) proporcjonalny wzrost lub zmniejszenie Lokalu w przypadkach określonych wyżej w ust. 3 następuje przy uwzględnieniu ceny brutto za jeden metr kwadratowy lokalu mieszkalnego określonej w umowie, c) gdy ostateczna powierzchnia Lokalu będzie większa od wielkości projektowanej określonej w § 5 ust. 1 będzie większa o ponad 2% (dwa procent) Deweloper ma prawo zażądać dopłaty proporcjonalnej do zwiększonej powierzchni Lokalu, przy czym aby skorzystać z powyższego uprawnienia musi zawiadomić o tym Nabywcę na piśmie, wówczas Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w ciągu 14 (czternaście) dni od dnia doręczenia zawiadomienia, d) jeśli ostateczna powierzchnia Lokalu będzie mniejsza o więcej niż 2% (dwa procent) od wielkości projektowanej określonej § 5 ust. 1. Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w terminie do 14 (czternaście) dni od dnia doręczenia zawiadomienia, o którym mowa w § 8, prawo to wygasa z dokonaniem odbioru Lokalu przez Nabywcę, postanowienia ust. 11 nie mają zastosowania w przypadku, gdy zmiana powierzchni Lokalu jest wynikiem wprowadzenia w Lokalu zmian wnioskowanych przez Nabywcę, o których mowa w § 5 ust. 4 niniejszej umowy 2. Deweloper zastrzega sobie prawo do zmiany ceny przedmiotów umów, w przypadku urzędowej zmiany podatków obciążających przedmioty umów lub ich sprzedaży (podatku od towarów i usług), w wysokości wynikającej ze wzrostu tych obciążeń. O zmianie ceny w opisanym przypadku Nabywca zostanie poinformowany przez Dewelopera pisemnie, z jednoczesnym przesłaniem nowego harmonogramu płatności przedmiotów umów, z zachowaniem ustalonych w niniejszej umowie terminów płatności. Zmiana harmonogramu w powyżej opisanej sytuacji nie wymaga zmiany niniejszej umowy
---	--

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 O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM

Warunkach, 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 o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: a) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, b) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy c) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, d) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy, e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; f) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy; g) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, h) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 Ustawy, i) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie, j) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy, k) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy, l) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. 2. Nabywca ma również prawo odstąpienia od umowy w przypadku: a) różnicy powierzchni użytkowej lokalu przekraczającej (+) lub (-) 2,0%, w terminie 14 (czternaście) dni od otrzymania informacji o zmianie powierzchni; b) zmiany ceny przedmiotu umowy z przyczyn wskazanych powyżej w § 7 ust. 14, w terminie 30 (trzydzieści) dni od poinformowania go o zmianie ceny i doręczeniu nowego harmonogramu spłat. 3. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt a) - e), nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia jej zawarcia. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt f), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt g), nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt h), nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia jej zawarcia. 7. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt i), nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy. 8. Nabywca odstępując od umowy z przyczyn podanych w ust. 1 i ust. 2 nie ponosi kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.
--	---

9. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy:
- 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 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia wezwania,
 - w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni,
- (przy czym niepodjęcie z poczty przesyłki rejestrowanej zawierającej wezwanie lub odmowa jej przyjęcia jest równoznaczne z jej doręczeniem), chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego lub niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
10. W przypadku gdy Nabywca odstępuje od niniejszej umowy z przyczyn innych niż określone w ust. 1 i 2 powyżej – Nabywcy przysługuje od Dewelopera kara umowna w wysokości 2% (dwa procent) ceny określonej w § 7 niniejszej umowy; zwrot kwoty wpłaconej tytułem ceny lub jej części wraz z zapłatą kary umownej powinien nastąpić w terminie miesiąca od dnia odstąpienia od umowy, na wskazany przez Nabywcę rachunek bankowy zgodnie z oświadczeniem, o którym mowa w ust. 8 poniżej. W innych przypadkach odstąpienia przez Nabywcę wskazanych w niniejszej Umowie, kwoty należne do zwrotu Nabywcy, a przebrane już na rachunek bankowy Dewelopera i niepodlegające wypłacie przez Bank, Deweloper zwraca Nabywcy w terminie 30 (trzydzieści) dni od daty odstąpienia w kwocie pomniejszonej o ewentualne kary umowne i inne należne Deweloperowi roszczenia pieniężne. Nabywca oświadcza, że wszelkie kwoty należne mu od Dewelopera zgodnie z Umową, w tym w szczególności należne na rachunek bankowy z odstąpieniem od Umowy, powinny być wpłacane przelewem na rachunek bankowy, wskazany Deweloperowi w odrębnym dokumencie.
11. W przypadku odstąpienia przez Dewelopera od niniejszej umowy z przyczyn określonych w ust. 9 lit. b powyżej, Nabywca zapłaci na rzecz Dewelopera tytułem kary umownej kwotę w wysokości 2% (dwa procent) od ceny określonej w § 7 niniejszej umowy, w terminie miesiąca od dnia odstąpienia od umowy, natomiast zwrot kwot wpłaconych tytułem ceny lub jej części nastąpi w terminie do 30 dni od daty doręczenia Deweloperowi oświadczenia zawierającego wskazanie rachunku bankowego, na który należy zwrócić środki oraz od daty doręczenia oświadczenia Nabywcy wraz ze zgodą na wykreślenie roszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności tego lokalu. W przypadku niedoręczenia zgody na wykreślenie roszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności tego lokalu termin zwrotu środków wpłaconych przez Nabywcę ulega odpowiedniemu przesunięciu.
12. Strony ustalają, że:
- oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności tego lokalu (roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości) i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi,
 - w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności tego lokalu (roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości).
13. Odstąpienie od niniejszej umowy nie powoduje utraty prawa dochodzenia przez strony kar umownych uregulowanych w niniejszej umowie.
1. W przypadku odstąpienia od umowy, zgodnie z art. 43 ustawy, przez jedną ze stron tej umowy, Bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki, z tytułu dokonywanych wpłat, pomniejszone o udział przypisany danemu nabywcy w wypłatach dokonanych na rzecz Dewelopera, zgodnie z prowadzoną w Banku ewidencją wpłat i wypłat na koncie ewidencyjnym, bez żadnych potrąceń, kar umownych i innych należności zastrzeżonych w tej umowie, niezwłocznie po przedłożeniu przez nabywcę dokumentów, o których mowa w ust. 2 albo 3.
1. Gdy nabywca odstąpi od umowy, na podstawie art. 43 ust. 1 ustawy, ma obowiązek przedstawić:
- dokument tożsamości;
 - oświadczenie o odstąpieniu od tej umowy we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia, zgodę nabywcy na wykreślenie roszczenia, o którym mowa w art. 38 ust. 2 ustawy, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi lub oświadczenie nabywcy, że nie złożono wniosku o wpis tego roszczenia do księgi wieczystej;
 - oryginał lub poświadczony notarialnie dowód doręczenia deweloperowi oświadczenia, o którym mowa w pkt 2;
 - umowę, od której odstąpił, jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu;
 - pisemne oświadczenie nabywcy, w którym wskazany został numer rachunku bankowego nabywcy (cesjonariusza), na który mają być przekazane środki wpłacone przez tego nabywcę na rachunek za pośrednictwem konta ewidencyjnego.
3. Gdy deweloper odstąpi od umowy, na podstawie art. 43 ustawy, wraz z dyspozycją wypłaty nabywca ma obowiązek przedstawić:
- dokument tożsamości;
 - oświadczenie Dewelopera o odstąpieniu od tej umowy we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia;
 - umowę, od której odstąpił deweloper, jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu;
 - oświadczenie nabywcy, o którym mowa w ust. 2 pkt 5.
4. W przypadku rozwiązania umowy, w sposób inny niż określony w art. 43 ustawy, strony tej umowy powinny przedstawić zgodne oświadczenia woli (porozumienie) o sposobie podziału środków zgromadzonych na rachunku przez Nabywcę i zaewidencjonowanych na koncie ewidencyjnym. Wraz z dyspozycją wypłaty Nabywca lub Deweloper ma obowiązek przedstawić dokument tożsamości
5. Bank wypłaca środki zgromadzone na rachunku w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń woli oraz dokumentów, o których mowa w ust. 2 albo 3 albo 4

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 1) 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 zobowiązanie 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 ci grunтовой i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
Deweloper dysponuje oświadczeniem Banku Spółdzielczego w Tczewie oraz Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej i Banku Spółdzielczego w Stegnie – reprezentowanymi przez Bank Spółdzielczy w Tczewie w związku z zawarciem umowy konsorcjum bankowego nr 1/2023 z dnia 25 lipca 2023 roku na podstawie pełnomocnictwa z dnia 25 lipca 2023 roku, wyrażające zgodę na bezzwłoczne wyodrębnienie przedmiotu umowy deweloperskiej pod warunkiem zapłaty całej ceny nabycia brutto.
- 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 o 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 zobowiązanie 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 zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. Nie dotyczy

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 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 grunтовой i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o 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.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w **Banku Spółdzielczym w Tczewie**, 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 **Banku Spółdzielczego w Tczewie**,
- 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 równowarto 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 równowarto w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- **Bank Spółdzielczy w Tczewie** korzysta także z następujących znaków towarowych:

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488).

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. Nie dotyczy