

PROSPEKT INFORMACYJNY



Encanto – rodzinne osiedle domów

Inwestor:

Encanto spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Aleja Grunwaldzka 31/2

82-300 Elbląg

www.osiedleencanto.pl

email: encantoelblag@gmail.com



CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	ENCANTO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	
Adres	Aleja Grunwaldzka 31/2, 82-300 Elbląg	
Numer NIP REGON	NIP: 578-318-19-53	REGON: 543277327
Numer telefonu	533 394 100, 601 658 100	
Adres poczty elektronicznej	encantoelblag@gmail.com	
Numer faksu		
Adres strony internetowej dewelopera	www.osiedleencanto.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	I
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	

Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹⁾	Ul. Agatowa, 82-300 Elbląg Działki nr 227/51; 227/52;
Numer księgi wieczystej	EL1E/00116346/6
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⁾	Inwestycja Encanto – osiedle rodzinne, znajduje się na przedmieściach miasta Elbląga w miejscowości Gronowo Górne na skrzyżowaniu ulic Agatowej i Kryształowej. Docelowo osiedle będzie się składało z 46 domów w zabudowie bliźniaczej, położonych na działkach o powierzchni od 502 m² do 943 m². Realizacja odbywała się będzie w czterech etapach. W latach 2026 -2027 Etap I – budowa 2 budynków, Etap II – budowa 10 budynków. W dalszych latach: Etap III – budowa 16 domów, Etap IV – budowa 18 domów. Inwestycja znajduje się w dzielnicy domów w zabudowie wolnostojącej, w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji znajdują się dwa stawy będące własnością osoby fizycznej a od strony północnej usytuowane jest małe gospodarstwo rolne.

¹⁾

²⁾

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

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr XII/71/2015 Rady Gminy Elbląg z dnia 22 października 2015 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu geodezyjnego Gronowo Górne.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca lub jednorodzinna bliźniacza
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy i/lub budynek garażowy (max. 2 stanowiska) lub budynek mieszkalny połączony z garażem o łącznej powierzchni ogólnej nieprzekraczającej 30 % powierzchni działki.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla zabudowy mieszkaniowej: wysokość budynku do kalenicy dachu – max. 12 m Dla budynku gospodarczego (garażowego): wysokość budynku do kalenicy dachu max. 5,5 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki min. 30% w tym udział zieleni wysokiej min. 30% z czego 20% zieleni zimozielonej.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla zabudowy jednorodzinnej min. 1 miejsce postojowe na 1 gospodarstwo domowe.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	1. Na terenie objętym planem nie występują obszary zagrożenia powodzią. 2. Obszary, na których występuje prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, lub na

		których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Na terenie nie znajdują się obiekty podlegające ochronie ani strefy konserwatorskiej.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	1. Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy przylegającej. 2. Jeżeli teren graniczy z dwiema ulicami, dostępność komunikacyjna winna odbywać się z ulicy niższej klasy. 3. Parkingi w ilości wynikającej z zapisów w § 5ust. 4 realizować na terenie własnej działki.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Należy dążyć do podłączenia wszystkich obiektów mieszkalnych i usługowych do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się tymczasowe odprowadzanie ścieków jak w § 9 ust.2 (wszystkie obiekty budowlane, w których powstają ścieki sanitarne docelowo będą podłączone do sieci kanalizacji sanitarnej do nieprzekraczalnego terminu zgodnego z obowiązującym Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych. Dopuszcza się do tego czasu budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, które po realizacji sieci sanitarnej zostaną do niej włączone).
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 ^{4*}	Przeznaczenie terenu	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca lub jednorodzinna bliźniacza.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy i/lub budynek garażowy (max. 2 stanowiska) lub budynek mieszkalny połączony z garażem o łącznej powierzchni ogólnej nieprzekraczającej 30 % powierzchni działki.

^{4*} W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla zabudowy mieszkaniowej: wysokość budynku do kalenicy dachu – max. 12 m Dla budynku gospodarczego (garażowego): wysokość budynku do kalenicy dachu max. 5,5 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki min. 30% w tym udział zieleni wysokiej min. 30% z czego 20% zieleni zimozielonej.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla zabudowy jednorodzinnej min. 1 miejsce postojowe na 1 gospodarstwo domowe.
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	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	1. Na terenie objętym planem nie występują obszary zagrożenia powodzią. 2. Obszary, na których występuje prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego.
	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
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości ⁵⁵⁾ , zawarte w:	miejsowych planach zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr XII/71/2015 Rady Gminy Elbląg z dnia 22 października 2015 roku.
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Nie dotyczy
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejsowych 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	Brak decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak decyzji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak decyzji
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak decyzji

⁵⁵⁾ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak decyzji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak decyzji
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone		nie
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 537/21 z dnia 20.12.2021 roku, Starosta Elbląski, decyzja z dnia 13.01.2026 roku (AB.6740.1.120.2025.NB) przenosząca pozwolenie na Encanto spółka z o.o Decyzja nr 550/21 z dnia 20.12.2021 roku, Starosta Elbląski decyzja z dnia 13.01.2026 roku (AB.6740.1.121.2025.NB) przenosząca pozwolenie na Encanto spółka z o.o	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	31.01.2027 rok.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Działki nr 227/51; 227/52 – zakończenie budowy 30 listopada 2026 roku.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia robót budowlanych 19 sierpnia 2022. Termin zakończenia robót budowlanych 30 listopada 2026 roku.	
	Liczba budynków	2

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynek w zabudowie bliźniaczej
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Wszystkie obliczenia powierzchni zostały wykonane zgodnie z obowiązującą normą PN-ISO 9836:2022-07 Właściwości użytkowe w budownictwie – określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	80 % ze środków własnych 20 % z wpłat nabywców
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Zamknięty rachunek powierniczy
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁶⁶⁾	0,45 %
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 1) Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym zapewnia środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla Dewelopera przez Bank Spółdzielczy w Brodnicy S.A. z siedzibą przy ul. Kamionka 27, 87-300 Brodnica (zwanym dalej "Bankiem") na podstawie zawartej dnia 16 lipca 2024 roku pomiędzy Bankiem Spółdzielczym w Brodnicy z siedzibą przy ul. Kamionka 27, 87-300 Brodnica a Deweloperem Encanto Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego dla dewelopera (zwanego dalej „Rachunkiem” lub „OMRP”). Środki wpłacone przez Nabywców na OMRP mogą zostać wykorzystane przez Dewelopera wyłącznie na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w umowie deweloperskiej. Bank ewidencjonuje wpłaty dokonane na OMRP i wypłaty z OMRP odrębnie dla każdego Nabywcy, na przypisanym odrębnie dla każdego Nabywcy subkoncie, posiadającym indywidualny numer nadany dla takiego Nabywcy. Na pisemny wniosek Nabywcy Bank przekaze Nabywcy informację dotyczącą wpłat i wypłat zaewidencjonowanych na przypisanym do niego indywidualnym subconcie Nabywcy. Dyspozycja wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP będzie realizowana po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z Umową Deweloperską i harmonogramem Przedsięwzięcia deweloperskiego. Weryfikacja zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego dokonywana jest przez Bank	

⁶⁶⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U.) 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 ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	prorowadzący OMRP na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczonego przez Bank Project Monitora działającego poprzez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane. Wypłata środków z OMRP następuje na podstawie dyspozycji Dewelopera, przy czym każda dyspozycja podlega kontroli i zatwierdzeniu pod względem rzeczowym i finansowym. Zatwierdzenie dyspozycji pod względem rzeczowym i finansowym następuje po przeprowadzeniu kontroli dyspozycji wypłaty Dewelopera oraz załączonych do niego dokumentów przez Project Monitora działającego w imieniu Banku. Po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku i potwierdzeniu powyższej okoliczności przez Projekt Monitora dyspozycje wypłaty środków nie będą podlegały kontroli pod kątem rzeczowym i finansowym. Wypłata środków następuje poprzez wypłaty z subkont nabywców zgodnie z mechanizmem wskazanym w Regulaminie prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego dla dewelopera wydanym przez Bank Spółdzielczy w Brodnicy z siedzibą przy ul. Kamionka 27, 87-300 Brodnica, zgodnie z którym po zatwierdzeniu każdego kolejnego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego z subkonta każdego z nabywców możliwa jest wypłata do kwoty stanowiącej taki procent ceny ustalonej przez Dewelopera i nabywcę w umowie deweloperskiej, jaki odpowiada łącznemu procentowemu udziałowi potwierdzonych etapów w kosztach Przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia deweloperskiego i na pozostałych warunkach w tym regulaminie wskazanych. Środki zgromadzone na Rachunku nie są oprocentowane.			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Brodnicy S.A. z siedzibą przy ul. Kamionka 27, 87-300 Brodnica			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego				
	Nazwa etapu	Opis etapu	Data zakończenia etapu	Procent zaawansowa %
	Etap I	- zakup działki i dokumentacji - przygotowanie terenu - fundamenty - ściany fundamentowe - ściany nośne parteru - strop nad parterem - ściany nośne I piętra	31.03.2026	25 %
	Etap II	- ściany działowe - strop nad I piętrem, - więźba dachowa, - pokrycie dachowe, - stolarka okienna, - elewacje.	30.06.2026	25 %
	Etap III	- montaż zbiorników na nieczystości oraz zbiorników na wodę opadową - instalacje wewnętrzne wodno-kanalizacyjne, - instalacje elektryczne, - instalacje centralnego ogrzewania,	30.08.2026	25 %

		- montaż pompy ciepła, - wiaty garażowe.		
	Etap IV	- tynki, - wylewki, - montaż drzwi wejściowych, - chodniki budynek, - drogi przy obiektowe,	31.10.2026	15 %
	Etap V	- zagospodarowanie terenu, - ogrodzenie, - odbiory	30.11.2026	10 %
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena jest niezmienna z wyjątkiem: W przypadku zmiany urzędowych stawek podatku VAT od dnia podpisania umowy deweloperskiej do dnia podpisania umowy przenoszącej prawo własności do lokalu mieszkalnego, Deweloper ma prawo do zmiany ceny za przedmiot niniejszej umowy, zgodnie z wysokością stawek podatku VAT, obowiązujących w dniu podpisania aktu notarialnego umowy przenoszącej prawa, jedynie gdy Nabywca nie dokonał zapłaty całej ceny wynikającej z niniejszej umowy – do dnia zmiany urzędowych stawek podatku VAT dotyczących przedmiotu umowy.			
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM (Dz. U. ...)				
Należy opisać, na jakich warunkach 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 ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Warunki na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej określa niniejszy wyciąg ze wzoru umowy deweloperskiej (który to wzór stanowi załącznik do niniejszego prospektu). 1. jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku - o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym; 2. 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 z dnia 20 maja 2021 roku - o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym; 3. jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku - o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym 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			

	są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6. w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy; 7. w przypadku gdy Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym; 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 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku - o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym; 9. w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku - o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym, w terminie określonym w tym przepisie; 10. w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku - o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym; 11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku - o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym; 12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o: 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.	

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej;
- 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 lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji;
- 3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) kopią decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Bank Spółdzielczy w Brodnicy S.A. z siedzibą przy ul. Kamionka 27, 87-300 Brodnica, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Bank Spółdzielczy w Brodnicy S.A. z siedzibą przy ul. Kamionka 27, 87-300 Brodnica,
- 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, 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,

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, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419).

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		
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
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 ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	28 lutego 2027 roku	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej, albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu	Liczba kondygnacji	2

jednorodzinnego Deweloperskim Gwarancyjnym	oraz o Funduszu	
	Technologia wykonania	1. Ściana fundamentowa zewnętrzna: a) żelbet/ pustaki szalunkowe – grubość w/g PB konstrukcji, b) izolacja przeciwwodna – izolacja przeciwwodna (drenaż wokół budynku z indywidualnym odstojnikiem); styrodur 12cm, folia kubelkowa; 2. Wykończenie ścian zewnętrznych: a) wykonane w bezspoinowym systemie ociepleń ETICS – tynk silikonowy np. system Baumit, granulacja tynków (1,0 mm lub 1,5 mm), b) pustaki ceramiczne Porotherm P+W – 25,0 cm – zgodnie z projektem PB konstrukcji, c) styropian – EPS – 20 cm (λ nie wyższa niż 0,033W/mK), d) tynk ozdobny. 3. Kominy systemowe (LEIER): a) obite płaską blachą, obróbki blacharskie z blachy stalowej, ocynkowanej, powlekanej gr. 0,7 mm, b) system kominowy odprowadzenia spalin - zgodnie wytycznymi producenta pompy ciepła, c) kominy wprowadzone ponad dach – zgodnie z wytycznymi normy PN-89/B-1025; 4. Tarasy: a) tarasy betonowe do indywidualnego wykończenia. b) opaska wokół budynku 40 cm: otoczek lub kostka brukowa; 5. Liczba kondygnacji: a) 2 kondygnacje naziemne mieszkalne; b) poddasze użytkowe, schody strychowe drewniane. 6. Standard elewacji budynku: a) ściany fundamentowe powyżej terenu wykończone tynkiem żywicznym lub akrylowym na siatce w technologii lekkiej mokrej, b) ściany zewnętrzne wykończone tynkiem mineralnym na siatce w technologii lekkiej mokrej, c) ściana wewnętrzna murowana (tynkowana obustronnie): pustaki ceramiczne Porotherm, d) przelewy burzowe, rury PCV, systemowe, kolor dostosowany do elewacji, e) warstwa cokołowa tynku: do poziomu 30 cm nad terenem dodatkowo

		impregnowana przeciwwilgociowo, tynk cokołowy mozaikowy np. BAUMI; f) wiata garażowa w konstrukcji drewnianej, g) okiennice aluminiowe dekoracyjne przy oknach zewnętrznych, aluminiowe w kolorze drzwi wejściowych, kolorystyka wg wyboru dewelopera. 11. Pompa ciepła uznanego producenta o mocy w przedziale 5 kW, dostosowana do kubatury i powierzchni poszczególnych lokali.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Standard prac zewnętrznych i otoczenia: a) zagospodarowanie terenu - zieleń, b) utwardzone nawierzchnie pieszo-jezdne, c) oświetlenie, d) ogrodzenie terenu, ogrodzenie od frontu budynku na wysokości elewacji frontowej e) wyrównanie terenu, przygotowanie pod nasadzenia.
	Liczba lokali w budynku	1
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Zaprojektowano jedno miejsce postojowe pod wiatą, większa ilość miejsc postojowych realizowana sumptem i wg potrzeb Nabywcy
	Dostępne media w budynku	Woda (z sieci gminnej), Ogrzewanie (pompa ciepła), Kanalizacja sanitarna – zbiornik szczelny na nieczystości o poj. 10 m³ z czujnikiem. Kanalizacja deszczowa – zbiornik szczelny o pojemności 10 m³ Energia elektryczna, Dostęp do instalacji RTV i tel.
	Dostęp do drogi publicznej	Poprzez działkę nr 227/50 – nabywca budynku nabywa udział do 1/12 części (współłasność)
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie albo zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Nie dotyczy	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zgodnie z załącznikiem nr 1. STANDARD WYKOŃCZENIA LOKALU 1. Ścianki działowe gr. 12cm; 2. Okna - okna i drzwi balkonowe z PCV 3. Drzwi wejściowe do lokali - antywłamaniowe;	

	4. Tynki: - pokoje – ściany w pokojach - tynki gipsowe, łazienki - tynki cementowo - wapienne; 5. Podłóża i posadzki: a. pokoje i przedpokój – wylewka cementowa zbrojona włóknami z dodatkiem plastyfikatora (dylatowana) – 6,0-8,0 cm a. kuchnia - podłóże cementowe, a. łazienka - podłóże cementowe, a. warstwa wykończeniowa (w gestii mieszkańców) – 2,0 cm a. styropian twardy EPS 200-036- gr. 12cm a. izolacja przeciwwilgociowa – papa termozgrzewalna/ folia 2. Osprzęt sanitarny: a. wodomierze zimnej wody, a. nie obejmuje białego montażu tj. baterii, zlewozmywaków, umywalk, misek ustępowych, wanien i brodzików; 2. Kuchnia: a. wyprowadzenia instalacji według dokumentacji, a. instalacja elektryczna siłowa do kuchni; 2. Łazienka: a. wyprowadzenia instalacji, a. doprowadzenie wody zimnej do pralki; 2. Poddasze: a. wycieplenie pianką poliuretanowa – gr. 20cm, a. stelaż aluminiowy, a. płyta regipsowa; 2. Dach: a. Dachówka ceramiczna a. membrana hydroizolacyjna; a. kontrłata / przestrzeń wentylacyjna – 5cm; a. łąta/ pianka wyciepleniowa – gr. 20cm; a. krokwie; a. paroizolacja: folia PE gr. 0,2 mm, sklejana na zakładach (współczynnik Sd min. 100); b. okna połaciowe od strony północnej. 2. Stropy: a. monolityczne – wylewane na mokro; 2. Instalacja c.o.: a. Pompa ciepła powietrze-woda, a. ogrzewanie podłogowe, a. łazienka - grzejnik wodny; 2. Instalacja elektryczna: a. puszka do gniazda RTV w salonie i dwóch pokojach, a. instalacja dzwonekowa w przedpokoju, a. instalacja internetowa z przygotowaniem pod Światłowód, a. pokoje - rozprowadzenie instalacji zgodnie z dokumentacją, a. przedpokój - rozprowadzenie instalacji zgodnie z dokumentacją, a. kuchnia - rozprowadzenie instalacji zgodnie z dokumentacją, a. łazienka - rozprowadzenie instalacji zgodnie z dokumentacją, a. osprzęt elektryczny – gniazdko, przełączniki, a. rozdzielnia elektryczna wysoko i niskoprądowa, b. oświetlenie zewnętrzne z czujnikiem zmierzchu, sterowane przez Nabywcę. c. przepust na dach pod panele fotowoltaiczne.
--	---

Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Termin umowy przenoszącej własność nieruchomości, najpóźniej do dnia 28 lutego 2027 roku.

Podpis osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzuty kondygnacji.
 2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
 3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego i planowanego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
-