

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenie prospektu: r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	PIAM INVEST Sp. z o.o., KRS 0000892202	
Adres	ulica Rybacka 13, Kołobrzeg 78-100	
Numer NIP i REGON	NIP 671 184 58 58	REGON 388526307
Numer telefonu	+48 725 110 885	
Adres poczty elektronicznej	biuro@piam.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.solanokolobrzeg.pl	

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	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000zł	Nie
--	-----

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Kołobrzeg, ul. Św. Macieja 6A, działka numer 175/54 i numer 175/55 (powstałe z podziału geodezyjnego działki gruntu numer 175/42) obręb 11, działka 122/1 obręb 18
Numer księgi wieczystej	KO1L/00056976/4
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	W obszarze objętym analizą występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, biurowa oraz handlowo-usługowa. W sąsiedztwie inwestycji znajdują się: port rybacki, stadion piłkarski i lekkoatletyczny oraz sklepy wielkopowierzchniowe. Na sąsiednich działkach w rejonie ul. Św. Macieja nie przewiduje się inwestycji z zakresu budowy cmentarzy, spalarni, wysypisk czy oczyszczalni ścieków. Sąsiednie działki przeznaczone są pod zabudowę mieszkalną jedno i wielorodzinną oraz usługową.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Miejscowy Plan Zagospodarowania przestrzennego - Uchwała Nr VI/73/19 Rady Miasta Kołobrzeg z dn. 19.03.2019 r. http://gis.kolobrzeg.pl/strona-11-dane_przestrzenne_zwiazane_z_aktami.html
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami; zasady zagospodarowania: budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe i usługi związane z handlem i gastronomią, wyłącznie w parterach budynków), obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne; dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m ² .
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej, nie mniejszy niż 0,1 dla działki budowlanej, nie większy niż 2,5 dla działki budowlanej.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej, nie mniejszy niż 0,1 dla działki budowlanej, nie większy niż 2,5 dla działki budowlanej.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie większa niż 16,0 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie mniejszy niż 35% powierzchni działki budowlanej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,3 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe, dla usług handlu – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m ² powierzchni użytkowania usług handlu.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak informacji w dostępnych dokumentach
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Tereny elementarne znajdują się w całości lub w części, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, mających na celu ochronę historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego w zakresie rozplanowania dróg, nawierzchni, ulic, linii zabudowy oraz kompozycji wewnątrz urbanistycznych i zieleni; ustala się: a) zachowanie historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego – rozplanowania dróg, kompozycji wewnątrz urbanistycznych oraz poszczególnych elementów tego układu obejmujących historyczną zabudowę, b) dostosowanie nowo realizowanej zabudowy do historycznego układu urbanistycznego i architektonicznego, w tym historycznie ukształtowanych elementów, takich jak forma i proporcja bryły, forma, nachylenie połaci dachowych i rodzaj detalu architektonicznego, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, c) ochronę zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie będącej wypełnieniem układu urbanistycznego w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji krajobrazu kulturowego obejmującą sylwetę starego miasta i portu; znajdują się w całości lub w części, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa; znajdują się w całości lub w części, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry;
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak informacji w dostępnych dokumentach
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dojazd do nieruchomości poprzez ulicę Św. Macieja – droga o nawierzchni asfaltowej wraz z urządzonym chodnikiem i ścieżką rowerową.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak informacji w dostępnych dokumentach
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania	Przeznaczenie terenu	KDL8 - tereny dróg publicznych klasy lokalnej; KDD13 - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾		U8 - teren zabudowy usługowej; KDG4 – tereny dróg publicznych klasy głównej; KDD12 - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej; U,P1 - teren zabudowy usługowej i/lub składów i magazynów; KDW22 - tereny dróg wewnętrznych; MW24 - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami; MW29 - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami; KDD11 - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
	Maksymalna intensywność zabudowy	Wskaźnik intensywności zabudowy: U8 - nie mniejszy niż 0,1 dla działki budowlanej, nie większy niż 2,4 dla działki budowlanej; U,P1 - nie mniejszy niż 0,1 dla działki budowlanej, nie większy niż 1,8 dla działki budowlanej; MW24 i MW29 - nie mniejszy niż 0,1 dla działki budowlanej, nie większy niż 2,1 dla działki budowlanej.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Wskaźnik intensywności zabudowy: U8 - nie mniejszy niż 0,1 dla działki budowlanej, nie większy niż 2,4 dla działki budowlanej; U,P1 - nie mniejszy niż 0,1 dla działki budowlanej, nie większy niż 1,8 dla działki budowlanej; MW24 i MW29 - nie mniejszy niż 0,1 dla działki budowlanej, nie większy niż 2,1 dla działki budowlanej.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	U8, MW24, MW29 - nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej; U,P1 - nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej.
	Maksymalna wysokość zabudowy	U8 - nie większą niż 15,0 m; U,P1 - nie większą niż 13,0 m; MW24 i MW29 - nie większą niż 18,0 m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	U,P1 - nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej; MW24 i U8 - nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej; MW29 - nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,3 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe, - dla składów, magazynów – minimum 15 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych, - dla biur, usług administracji i usług – minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m ² powierzchni użytkowej obiektu, - dla usług handlu – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m ² powierzchni użytkowania usług handlu.

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	Brak
	forma architektoniczna	Brak
	usytuowanie linii zabudowy	Brak
	intensywność wykorzystania terenu	Brak
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak

	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak
	nadziemna intensywność zabudowy	Brak
	wysokość zabudowy	Brak
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak informacji w dostępnych dokumentach
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak informacji w dostępnych dokumentach
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak informacji w dostępnych dokumentach
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak informacji w dostępnych dokumentach

	miejscowych planach odbudowy	Brak informacji w dostępnych dokumentach
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak informacji w dostępnych dokumentach
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Brak informacji w dostępnych dokumentach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak informacji w dostępnych dokumentach
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak informacji w dostępnych dokumentach
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Brak informacji w dostępnych dokumentach

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak informacji w dostępnych dokumentach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak informacji w dostępnych dokumentach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak informacji w dostępnych dokumentach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak informacji w dostępnych dokumentach
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak informacji w dostępnych dokumentach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji w dostępnych dokumentach
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 Starosty Kołobrzieskiego znak B.6740.01033.2018 z dnia 30 stycznia 2019 r. przeniesiona w dniu 24 września 2021 r. decyzją znak B.6740.00623.2021 oraz przeniesiona decyzją znak B.6740.00351.2023 w dniu 24 sierpnia 2023 r. zmieniona decyzją nr 00026/2024 znak B.6740.00637.2023 z dnia 17 stycznia 2024 r.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	14 stycznia 2025 r.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie: 20 lutego 2019 r. Zakończenie: 31 grudnia 2024 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	15,5 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu przyjmujemy (opisujemy) jako powierzchnia wewnętrzna lokalu. Powierzchnia wewnętrzna jest to definicja z normy PN-ISO 9836:2022-07 - określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych. Powierzchnia wewnętrzna służy na potrzeby rozliczenia finansowego między deweloperem a nabywcą lokalu. Pomiar powierzchni wewnętrznej lokalu będzie wykonany zgodnie z zasadami mierzenia i liczenia powierzchni wewnętrznej zdefiniowanej w normie PN-ISO 9836:2022-07 z uwzględnieniem powierzchni wewnętrznej nie zamkniętej ze wszystkich stron (antresole) i niezależnie od wysokości pomieszczeń, bez uwzględnienia redukcji powierzchni ze względu na ograniczoną wysokość pomieszczenia lub jego fragmentu. Powierzchnia wewnętrzna jako definicja z normy PN-ISO 9836:2022-07 jest niezmienna, stała niezależna od ilości zmian lokatorskich dotyczących rozkładu i funkcji pomieszczeń, w tym likwidacji lub dobudowania ścian działowych.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne 75%, wypłaty z otwartego rachunku powierniczego 25%
	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%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Rachunek powierniczy otwarty – otwarty rachunek powierniczy służyć będzie do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych powierzonych przez Nabywcę na podstawie umowy deweloperskiej. Nabywca będzie posiadał indywidualny numer rachunku. Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty Rachunek Powierniczy po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie. Przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera i po potwierdzeniu przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. 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 ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach, na podstawie	

	zawartej dnia 20 lutego 2024 roku pomiędzy ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach a Deweloperem, 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 ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach przekazuje 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 ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach 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 prowadzący 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 ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach, 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	ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach przy ul. Sokolskiej 34, 40-086 Katowice
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	1. Koszt zakupu działki wraz z dokumentacją projektową i przygotowaniem terenu pod inwestycję (szacunkowy koszt w całkowitych kosztach przedsięwzięcia wynosi 20%) do 30.08.2023 r. 2. Stan surowy "0" i stan surowy od parteru do II piętra wraz ze ściankami działowymi, z wyłączeniem zjazdu do hali garażowej (szacunkowy koszt w całkowitych kosztach przedsięwzięcia wynosi 25%) do 31.10.2023 r. 3. Stan surowy III i IV piętra wraz ze ściankami działowymi, stolarka okienna – 80%, elewacja 50%, tynki 50%, instalacje elektryczne (okablowanie podtynkowe) – 50% (szacunkowy koszt w całkowitych kosztach przedsięwzięcia wynosi 25%) do 31.01.2024 r. 4. Pokrycie dachu, stolarka okienna – 20%/100%, instalacje elektryczne (okablowanie podtynkowe) – 50%/100% (szacunkowy koszt w całkowitych kosztach przedsięwzięcia wynosi 10%) do 30.03.2024 r. 5. Posadzki - 100%, tynki - 40%/90%, stolarka wewnętrzna, winda - 50%, instalacje sanitarne - 50%, elewacja 40%/90% (szacunkowy koszt w całkowitych kosztach przedsięwzięcia wynosi 10%) do 30.06.2024 r. 6. Tynki - 10%/100%, zagospodarowanie terenu wraz ze zjazdem do hali garażowej, bramy garażowe, winda - 50%/100%, elewacje – 10%/100%, instalacje sanitarne –

	50%/100%, montaż osprzętu instalacyjnego, pozostałe roboty wykończeniowe, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie (szacunkowy koszt w całkowitych kosztach przedsięwzięcia wynosi 10%) do 31.12.2024 r.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad Waloryzacji	Waloryzacja nie jest dopuszczalna
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 dewelo- perskiej 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	Deweloper podaje do wiadomości nabywców treść art. 43 i 45 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym: Art. 43 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 nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów; 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1; 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. 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. 45 1. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o: 1) zgodzie banku, 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 do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku, 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.	

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 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,
 - 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.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach, 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 ING Bank Śląski z siedzibą w Katowicach
- 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 000euro,
- 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 lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- ING Bank Śląski z siedzibą w Katowicach także z następujących znaków towarowych: ING

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	 zł brutto	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa zdefiniowana w prospekcie i umowie deweloperskiej jako „powierzchnia wewnętrzna” jako definicja z normy PN-ISO 9836:2022-07, służąca do rozliczenia finansowego przy sprzedaży lokalu wynosi m ² .	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena m ² „powierzchni wewnętrznej” zdefiniowanej w prospekcie deweloperskim, wynosi zł. Opisana zdefiniowana powierzchnia służy do rozliczenia finansowego między stronami przy sprzedaży lokalu. Na etapie projektu będzie to powierzchnia wyliczona z projektu a na etapie odbioru będzie to powierzchnia z bezpośredniego pomiaru geodezyjnego.	
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	 2025 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	5 kondygnacji naziemnych i 1 kondygnacja podziemna
	Technologia wykonania	1. Wysokość budynku: 5 kondygnacji + podpiwniczenie hala garażowa - wg dokumentacji; 2. Konstrukcja stropów: żelbetowa, monolityczna; 3. Ściany konstrukcyjne: żelbetowe i murowane wg projektu; 4. Ściany działowe: murowane suporeks wg projektu; 5. Elewacje: zgodnie z projektem; 6. Stolarka okienna: okna PCV + nawietrzaki wg projektu; 7. Ogrzewanie: zasilane MEC Kołobrzeg, węzeł w hali garażowej; 8. Dach: płaski, konstrukcja stalowa, ocieplanie ułożone na blasze trapez, pokryty papą termozgrzewalną.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Klatka schodowa oraz ciągi komunikacyjne: a) wyłożone płytkami, b) ściany: tynk gipsowy III kategorii, malowany farbą lub tynk dekoracyjny, c) balustrady klatki schodowej: balustrady z profili stalowych nierdzewnych, d) drzwi wejściowe do klatek schodowych wg projektu,

		e) winda: 13 osobowa o napędzie elektrycznym - od poziomu hali garażowej. Zagospodarowanie terenu wokół budynku: Podejścia do budynków utwardzone np. kostka brukowa. Miejsca postojowe utwardzone np. krata betonowa ażurowa. Na terenach wspólnych przewiduje się nasadzenia drzew, krzewów i innych roślin ozdobnych.
	Liczba lokali w budynku	61 lokali mieszkalnych oraz 3 lokale usługowe
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	84
	Dostępne media w budynku	- woda z wodociągu miejskiego - odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczówki do właściwych sieci kanalizacyjnych - energia elektryczna z sieci energetycznej zewnętrznej - ogrzewanie z sieci miejskiej - instalacje teletechniczne – domofon, telefon, telewizja, internet
	Dostęp do drogi publicznej	Od ulicy św. Macieja
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	 kondygnacja,..... piętro	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Określenie układu pomieszczeń i określenie powierzchni użytkowej na cele urzędowe i powierzchni wewnętrznej na cele rozliczenia finansowego między deweloperem a kupującym znajduje się w metryczce lokalu (graficzny rzut lokalu), gdzie znajdują się opisy wraz z wyjaśnieniami w zakresie powierzchni lokalu. Standard wykończenia określa załącznik nr 4 do prospektu informacyjnego.	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu	Nie dotyczy	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy	
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokali użytkowego	Nie dotyczy	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy	

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 wykończenia budynku, lokalu mieszkalnego, naziemnego stanowiska postojowego, stanowiska postojowego w podziemnym garażu oraz komórki lokatorskiej.