

## PROSPEKT INFORMACYJNY

### CZĘŚĆ OGÓLNA

#### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	PRZEDSIĘBIORSTWO – BUDOWLANO – USŁUGOWE „JEDYNKA” S.A. KRS 0000132842 Sąd Rejonowy w Szczecinie
Adres	ul. Bohaterów Warszawy 34/35, 70-340 Szczecin
Numer NIP i REGON	NIP 852-050-84-99      REGON 810011287
Numer telefonu	91 484 11 21, Dział sprzedaży 91 484 12 51, 505 707 677
Adres poczty elektronicznej	<a href="mailto:jedynka@jedynka-sa.pl">jedynka@jedynka-sa.pl</a> , <a href="mailto:mieszkania@jedynka-sa.pl">mieszkania@jedynka-sa.pl</a>
Numer faksu	-
Adres strony internetowej dewelopera	<a href="http://www.jedynka-sa.pl">www.jedynka-sa.pl</a>

#### II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
<b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	ul. Parkowa 43, 43a, 43b w Szczecinie
Data rozpoczęcia	19.11.2012 r..
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	27.06.2017 r.
<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	Osiedle Bukowe - Budynek nr 16 ul. Akwarelowa 10 w Szczecinie
Data rozpoczęcia	15.02.2018 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	26.02.2020 r.
<b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	Osiedle Bukowe - Budynki nr 14 i 15 ul. Akwarelowa 39, 41, 43, ul. Akwarelowa 45, 47 w Szczecinie
Data rozpoczęcia	21.02.2018 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12.05.2021 r. - bud.14 23.08.2021 r. - bud. 15
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, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	ul. Pelikana 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 71-698 Szczecin Działka 168/1, obręb 3085,	
Numer księgi wieczystej	SZ1S/00152831/6	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV Księgi Wieczystej nie ma wpisów hipoteki, ani wniosków o wpis	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	-	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Droga publiczna – ulica Królewskiego	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji <b>Plan ogólny gminy</b> – Gmina Miasto Szczecin na dzień sporządzenia prospektu nie ma uchwalonego Planu ogólnego gminy. <b>Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego</b> - Uchwała Nr XXVII/529/04 Rady Miasta Szczecina z dnia 20.09.2004 r., opublikowana w Dz. U. Woj. Zach-pom. nr 84 poz. 1538 z dnia 19.11. 2004 r.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Nr XLIII/1086/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 25.01.2010 r, opublikowana w Dz. U. Woj. Zach-pom. nr 19 poz. 379 z dnia 08.03. 2010r
	Miejscowy plan odbudowy	<b>Miejscowy plan odbudowy</b> – Gmina Miasto Szczecin nie ma uchwalonego Miejscowego planu odbudowy
	Inne	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren elementarny P.Z.1001.MN,U. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, niskiej, z dopuszczeniem usług w parterach budynków. Dopuszcza się zakres usług: handel detaliczny, apteka, filia biblioteki publicznej, gabinety lekarskie, gabinety weterynaryjne małych zwierząt, punkt opieki nad dziećmi, punkt przyjęć pralniczych, punkt przyjęć i naprawy AGD, kawiarenka internetowa, urząd pocztowo-telekomunikacyjny, obsługa firm i klientów, biura, banki, kancelaria prawna, zakład fryzjerski, zakład kosmetyczny, zegarmistrz, optyk, lokale ekspozycyjno-handlowe, galerie sztuki, pracownie projektowe, artystyczne i konserwatorskie. Zakaz lokalizacji obiektów handlowych powyżej 400 m <sup>2</sup> .

	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie określono w planie.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie określono w planie.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	25%
	Maksymalna wysokość zabudowy	Max. 3 kondygnacje nadziemne, w tym trzecia kondygnacja użytkowa w stromym dachu; nie więcej niż do wysokości 12 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 mieszkanie – 1 miejsce parkingowe
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Na terenie P.Z. 1001.MN,U - zakaz wycinki i przesadzania wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni. Zakaz nie obejmuje cięć sanitarnych i realizacji nowych dróg i ulic wskazanych w ustaleniach szczegółowych. Na terenach MN,U zakaz lokalizacji obiektów obniżających standard warunków użytkowania dla funkcji chronionych. Place parkingowe naziemne powyżej 20 miejsc realizuje się z udziałem zieleni krzewiastej. Ustala się 20% wskaźnik udziału powierzchni zieleni krzewiastej na placu parkingowym.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa terenu z ulicy Pelikana P.Z. 1013.D. Dopuszcza się lokalizację jednego wlotu do projektowanej ulicy zbiorczej, przebiegającej wzdłuż północno-zachodniej granicy obszaru planu, w odległości nie mniejszej niż 150 m od skrzyżowania ulicy zbiorczej z ulicą lokalną P.Z.1015.L ul. Krucza
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w gaz, wodę, ciepło, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizowane w oparciu o sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w ulicy Pelikana P.Z.1013.D
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich	Przeznaczenie terenu	▪ od północnego zachodu – P.W.4060 KD.Z – teren drogi publicznej, ulica Profesora Jana Królewskiego, dalej P.W. 4033 M.W. U. oraz P.W. 4009 M.W. U. – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług wbudowanych w

fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym		<p>partery budynków mieszkalnych</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ od północy dz. 1/175 Sienno 2, PZ 1008 UK (usługi kultu religijnego – obiekt sakralny, dom parafialny, kaplica)</li> <li>▪ od południowego wschodu ul. Pelikana oraz dz. 168/2 PZ 1002 MN – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niska</li> <li>▪ od południowego zachodu dz. 168/3 P.Z. 1012 ZP ( zieleń), dalej ul. Krucza PZ 1015 L ( ulica lokalna) ; P.Z. 1023 Ee – stacja transformatorowa</li> </ul>
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie określono w planach.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie określono w planach.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	30%
	Maksymalna wysokość zabudowy	13 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20%
Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 mieszkanie – 1 miejsce parkingowe	
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	-
	forma architektoniczna	-
	usytuowanie linii zabudowy	-
	intensywność wykorzystania terenu	-
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	-
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	-
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	-
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	-
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	-
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	-	
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie	-	

	czynnej	
	nadziemna intensywność zabudowy	-
	wysokość zabudowy	-
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	SIENNO – funkcja dominująca – zabudowa mieszkaniowa, usługi; P.Z.1008.UK – obiekt sakralny, dom parafialny, kaplica ŻELECHOWA – PARK BRODOWSKI 2 – funkcja dominująca – zabudowa mieszkaniowa, usługi ŻELECHOWA – PARK BRODOWSKI – funkcja dominująca- zabudowa mieszkaniowa ŻELECHOWA – ŁĄCZNA - funkcja dominująca – zabudowa mieszkaniowa i usługi ŻELECHOWA – HOŻA 2 – funkcja dominująca – zabudowa mieszkaniowa ŻELECHOWA - HOŻA funkcja dominująca – zabudowa mieszkaniowa WARSZEWO – ODOLANY P.W.4001.KM – Zajezdnia tramwajowa z warsztatami, pętla tramwajowa i autobusowa; inwestycja celu publicznego WARSZEWO – WKRZANSKA – funkcja dominująca – zabudowa mieszkaniowa, usługi, usługi oświaty WARSZEWO – DUNSKA - funkcja dominująca – zabudowa mieszkaniowa, usługi WARSZEWO – DUNSKA 2 – funkcja dominująca – zabudowa mieszkaniowa WARSZEWO 3- funkcja dominująca – zabudowa mieszkaniowa WARSZEWO – funkcja dominująca – zabudowa mieszkaniowa, usługi WARSZEWO 4 – funkcja dominująca zabudowa mieszkaniowa niska, usługi WARSZEWO 5 – funkcja dominująca – zabudowa mieszkaniowa, usługi
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	W granicach działki 168/1 obręb 3085 przy ul. Pelikana 14-30 oraz w promieniu 1 km od wskazanego terenu inwestycyjnego nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji, o których mowa w ustawie z dnia 20 maja 2021 r o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym Wpisano na podst. pisma UM Szczecin znak: WAI B-VI.1431.2.4.2025.DS
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	1. Decyzja Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 14.06.2017 r.WGKiOŚ-II.6220.1.7.2017.DMł o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: "Przyłączenie nowego osiedla mieszkaniowego planowanego w rejonie ul.

		<p>Szosa Polska – ul. Policka do systemu ciepłowniczego SEC Sp. z o.o.</p> <p>2. Decyzja Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 25.07.2017 r. WGKiOŚ-II.6220.1.16.2017.DMł o środowiskowych warunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Rozbudowa systemu ciepłowniczego SEC Sp. z o.o. w rejonach ulic Duńska-Szczecińska-Kalinowa oraz przy ul. Floriana Krygiera do osiedli mieszkaniowych zlokalizowanych w Warzymicach”.</p> <p>3. Decyzja Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 25.04.2018 r. WGKiOŚ-II.6220.1.57.2017.DMł o środowiskowych warunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Rozbudowa systemu ciepłowniczego SEC Sp. z o.o. w rejonach ulic Duńska – Szczecińska – Kalinowa oraz ul. Floriana Krygiera do osiedli mieszkaniowych zlokalizowanych w Warzymicach”.</p> <p>4. Decyzja Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 22.06.2022 r., WGKiOŚ-II.6220.1.59.2021.KM o środowiskowych warunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Zespół wielorodzinnej zabudowy mieszkalnej wraz z zagospodarowaniem terenu w rejonie ulic Małe Błonia, Świergotki, i Łącznej w Szczecinie ( dz. nr 3/144, 3/186, obręb 3085 Szczecin)”.</p> <p>5. Decyzja Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 24/06.2021r., WGKiOŚ-II.6220.1.9.2021.DD o środowiskowych warunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: ”Budowa zespołu zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej wraz z infrastrukturą techniczną na terenie dz. nr 3/145 obręb 3085 w Szczecinie przy ul. Przepiórki”.</p> <p>6. Decyzja Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 07.11.2022 r. , WOŚr-II.6220.1.21.2022.MR o środowiskowych warunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna „Osiedle na Klifie” dz. nr 12/16, 12/17, 12/18 obręb 3030 Szczecin, ul. Ostrowska”.</p> <p>7. Decyzja Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 22.07.2020r., WOŚr-II.6220.1.31.2020.DD o środowiskowych warunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa dwóch zespołów budynków mieszkalnych wielorodzinnych (5A i 5B) z garażami podziemnymi i niezbędną infrastrukturą techniczną, ul. Ostrowska, 71-757 Szczecin, działka nr 11/11 obręb 3030 w Szczecinie”.</p> <p>Wpisano na podst. pisma UM Szczecin znak: WOŚr-IV.604.4.2025r</p>
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	-
	miejscowych planach odbudowy	-

	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	-
	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	Zezwolenie na budowę Trasy Północnej - etap III - budowa nowej ulicy od ul. Łącznej do ul. Szosa Polska w Szczecinie
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Według najlepszej wiedzy Dewelopera i publicznie dostępnych dokumentów taka decyzja nie została wydana.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Według najlepszej wiedzy Dewelopera i publicznie dostępnych dokumentów taka decyzja nie została wydana.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Według najlepszej wiedzy Dewelopera i publicznie dostępnych dokumentów taka decyzja nie została wydana
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Według najlepszej wiedzy Dewelopera i publicznie dostępnych dokumentów taka decyzja nie została wydana
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Według najlepszej wiedzy Dewelopera i publicznie dostępnych dokumentów taka decyzja nie została wydana
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Według najlepszej wiedzy Dewelopera i publicznie dostępnych dokumentów taka decyzja nie została wydana
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Według najlepszej wiedzy Dewelopera i publicznie dostępnych dokumentów taka decyzja nie została wydana
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Według najlepszej wiedzy Dewelopera i publicznie dostępnych dokumentów taka decyzja nie została wydana
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Według najlepszej wiedzy Dewelopera i publicznie dostępnych dokumentów taka decyzja nie została wydana.

### 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	<b>Decyzja nr 1341/21 z dnia 30.12.2021 r. wydana przez Prezydenta Miasta Szczecin</b>	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	<b>Bud. A – Ul. Pelikana 14, 16, 18 – 13.11.2025 r. Bud. B – Ul. Pelikana 20, 22 – 02.12.2025 r. Bud. C – Ul. Pelikana 24, 26, 28, 30 – 23.12.2025 r..</b>	
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 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie	Nie dotyczy	

organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Nie dotyczy - <b>budowa ukończona.</b>	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	<b>3 budynki mieszkalne wielorodzinne</b>
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości	Budynek A ustawiony prostopadłe względem budynku B. Budynek C w kształcie litery C Odstępy pomiędzy budynkami Budynek A od budynku B – 14,03 m Budynek B od budynku C 11,60 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	wg <b>PN-ISO 9836:2022-07</b>	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych	<b>Zrealizowana inwestycja została sfinansowana w 100% ze środków własnych</b>
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	-
Środki ochrony nabywców	<del>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy</del>	<b>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy</b>
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,1% <b>(Składkę opłaca Deweloper ze środków <u>nie pochodzących</u> ze środków Nabywców wpłaconych na Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy)</b>
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<b>Zgodnie z art. 15 Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, z dnia 20 maja 2021 r. Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy, o której mowa w art.2 ust. 1 pkt 2 lub ust.2 Ustawy, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.</b>	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	<b>Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie</b>	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Nie dotyczy – <b>budowa ukończona w 100%.</b>	

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	W przypadku zmiany przepisów prawnych dotyczących podatku od towarów i usług, cena zostanie ostatecznie skalkulowana z uwzględnieniem przepisów prawa, a w szczególności przepisów określających odpowiednie stawki podatku od towarów i usług, obowiązujących na dzień zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu wraz z prawami związanymi.
<b>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</b>	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	<p>1. Zgodnie z <b>art. 43</b> Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, z dnia 20 maja 2021 r., nabywca ma prawo odstąpić od umowy, o której mowa w art.2 ust. 1 pkt 2 i pkt 2 Ustawy:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) jeżeli umowa nie zawiera odpowiednio elementów , o których mowa w art.36 w/w ustawy</li> <li>2) jeżeli informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian o których mowa w art. 35 ust.2;</li> <li>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;</li> <li>4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach , na podst. których zawarto umowę są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;</li> <li>5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;</li> <li>6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy w terminie z niej wynikającym,</li> <li>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;</li> <li>8) jeżeli deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia; - nie dotyczy</li> <li>9) w przypadki niewykonania przez dewelopera obowiązku , o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie</li> <li>10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;</li> <li>11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienie wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15;</li> <li>12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podst. Art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe</li> </ol> <p>2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od jej zawarcia.</p> <p>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, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.</p> <p>4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3.</p> <p>5. <del>W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. – nie dotyczy</del></p> <p>6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust.1.</p> <p>7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy w przypadku niespełnienia przez</p>

	<p>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.</p> <p>8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy spowodowane jest działaniem siły wyższej.</p> <p><b>Art. 44</b></p> <p>1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust.1, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy, za zapłatą oznaczonej sumy.</p> <p>2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art.43 ust.1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.</p> <p>3. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej – nie dotyczy</p> <p>4. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie zwrotu tych środków.</p> <p><b>Art. 45</b></p> <p>1. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.</p> <p>2. W przypadku odstąpienia od umowy przez dewelopera na podst. 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.</p>
<p><b>INNE INFORMACJE</b></p>	
<p>I. Informacja o:</p> <p>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 zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; - <b>Nie dotyczy – brak obciążenia hipotecznego</b></p> <p>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 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 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. - <b>Nie dotyczy – brak obciążenia hipotecznego</b></p> <p>II. Informujemy o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:</p> <p>1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;</p> <p>2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;</p>	

- 3) pozwoleniem na budowę, 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,
- 5) projektem budowlanym;
- 6) ostatecznymi i prawomocnymi decyzjami o pozwoleniu na użytkowanie budynków;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego – garażu (wyciągiem), gdy taki akt został sporządzony,
- 9) wzorem Oświadczenia gwarancyjnego;

### III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Powszechnej Kasie Oszczędności Bank Polski z siedzibą w Warszawie, 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 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego z siedzibą w Warszawie,
- 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,
- Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski z siedzibą w Warszawie korzysta także z następujących znaków towarowych: PKO BP S.A.

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