

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego, zgodnie z Ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (poz. 1177)

10.06.2024 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

W I ą Z O W A



CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Marrow Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS 0000979731	
Adres Dewelopera	87-100 Toruń, ul. Polna 100, lok. 6B	
Numer NIP i REGON	NIP 9562274977	REGON 340777886
Numer telefonu	+ 48 508 339 991	
Adres poczty elektronicznej	info@marrow.pl	
Adres strony internetowej dewelopera	www.marrow.pl	
Adres biura sprzedaży mieszkań	87-100 Toruń, ul. Polna 100/6B	
Adres poczty elektronicznej biura sprzedaży mieszkań	dn@marrow.pl	
Adres strony internetowej biura sprzedaży mieszkań	www.marrow.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Marrow Sp. z o.o. rozpoczęła działalność na rynku toruńskim w roku 2011 od inwestycji przy ulicy Moniuszki 11, kolejne obiekty zrealizowane zostały w Toruniu przy ulicach: Pułaskiego 9, Pułaskiego 11, Podgórnej 20, 63. Pułku Piechoty 63-67, Bydgoska 26 i Mickiewicza 70 / Lindego 11, Podgórna 42. Obecnie spółka jest w trakcie realizacji projektu budynków mieszkalnych wielorodzinnych u zbiegu ulic Kniaziewicza 52-56 i Łącznej 40-44.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	ul. Bydgoska 26, 87-100 Toruń
-------	-------------------------------

Data rozpoczęcia	Sierpień 2019 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	31.08.2020 r. (zgłoszenie zakończenia prac)
	

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Ul. Mickiewicza 70/Lindego 11
Data rozpoczęcia	Sierpień 2019 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12.02.2021 r.
	

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Ul. Kniaziewicza 52
Data rozpoczęcia	Marzec 2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	04.08.2023 r.
	

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 ¹⁾	Adres	ul. Podgórna 60, 87-100 Toruń
	Numery ewidencyjne działek przedsięwzięcia deweloperskiego	nr geod. 433/4, 436/2 i 437/3, obr.10
	Powierzchnia działek przedsięwzięcia deweloperskiego łącznie	0,1635 ha
Numer księgi wieczystej	TO1T/00003546/0	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń oraz wniosków o wpis w IV dziale KW	
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⁾	Brak w sąsiedztwie inwestycji, obiektów generujących uciążliwości zapachowe, hałasowe lub świetlne, wpływających na warunki życia.	

¹⁾ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

²⁾ W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Uchwała Nr 805/18 Rady Miasta Torunia z dnia 25 stycznia 2018r. w sprawie Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia. http://www.bip11.lo.pl/?cid=10
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr 424/12 Rady Miasta Torunia z dnia 22.11.2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Torunia dla terenów położonych w rejonie ulic: Szosa Chełmińska, Podgórna, Legionów i Grudziądzka
	Miejscowy plan rewitalizacji	Brak
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna Dopuszczalne: usługi wbudowane, istniejące usługi, zabudowa jednorodzinna, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna
	Maksymalna intensywność zabudowy	50%
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	15,5 m i do czterech kondygnacji nadziemnych
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	25%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1,5 miejsca na jedno mieszkanie dla nowej zabudowy 1 ogólnodostępne miejsce na 50 m ² powierzchni użytkowej usług (w tym dla dostaw)

	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko- nie dotyczy infrastruktury technicznej W promieniu 10 m od pni drzew-pomników przyrody, zakaz robót budowlanych i ziemnych mogących powodować ich zniszczenie lub uszkodzenie Dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych- jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej Dodatkowo postuluje się utrzymanie od strony przyległej drogi publicznej pasa zieleni urządzonej o szerokości minimum 2 m (nie dotyczy przerw na dojścia i dojazdy oraz miejsc, gdzie istniejące budynki lub linia zabudowy znajdują się w odległości bliższej niż 2 m od przyległej drogi)
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy

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

⁴⁾ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

	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	Zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków- z i do sieci miejskiej, w uzgodnieniu z gestorem, dopuszcza się retencjonowanie i odprowadzenie do gruntu wód opadowych i roztopowych. Zaopatrzenie w gaz oraz energię elektryczną z sieci w uzgodnieniu z właściwym gestorem. Zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub urządzeń indywidualnych. Obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy jako podziemnych Dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej- w uzgodnieniu z jej gestorem
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 ³	Przeznaczenie terenu	Podstawowe: - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - komunikacja- droga publiczna dojazdowa - komunikacja- droga publiczna zbiorcza - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi - droga wewnętrzna Dopuszczalne: - usługi wbudowane, istniejące usługi, zabudowa jednorodzinna, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna - zieleń przydrożna, infrastruktura techniczna, na wolnych przestrzeniach- parkingi na powierzchni terenu i miejsca postojowe
	Maksymalna intensywność zabudowy Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie określono Nie dotyczy

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

	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Plan definiuje maksymalny procent powierzchni zabudowy 50%, w przypadku działek zabudowanych w ponad 50%-powierzchnia zabudowy nie większa niż istniejąca
	Maksymalna wysokość zabudowy	- do 15,5 m i do czterech kondygnacji nadziemnych - do 12,5 m2 i do trzech kondygnacji nadziemnych - do 11 m i trzy kondygnacje - do 7 m i dwóch kondygnacji
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	- 25% - 30%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	- 1,5 miejsca na jedno mieszkanie dla nowej zabudowy - 1 ogólnodostępne miejsce na 50 m2 powierzchni użytkowej usług (w tym dla dostaw) - 0,8 miejsca na jedno mieszkanie dla zabudowy istniejącej (przebudowa, wymiana) - 1 miejsce na jedno mieszkanie - 2 miejsca na 100 m2 powierzchni użytkowej usług
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego* dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty zabudowy:	Nie dotyczy
	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	Nie dotyczy
	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	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁴⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu brak przewidywanych inwestycji dotyczących budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	
	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	

⁴⁾ 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 linii kolejowej	Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu brak informacji o decyzji na realizację inwestycji drogowej, linii kolejowej, lotniska użytku publicznego, budowli przeciwpowodziowych, obiektów energetyki jądrowej, sieci przesyłowej, sieci szerokopasmowej, centralnego portu komunikacyjnego oraz inwestycji w sektorze naftowym.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU*PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

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 WAIb.6740.12.900.154.2020.WS z dnia 15.12.2022r. Wydana przez: Prezydent Miasta Torunia

Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na budowę przedsięwzięcia deweloperskiego	06.01.2023 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 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy budynku wielorodzinnego*	31.05.2025r.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie: 07.11.2023 r.	
	Zakończenie: 31.05.2025 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego	Norma PN-ISO 9836:2015-12	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne inwestora 40% Wpłaty klientów 60%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	nie dotyczy
	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	

Środki ochrony nabywców	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<u>Środki ochrony wpłat nabywcy.</u> 1. Deweloper zapewnia nabywcy jeden z następujących środków ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę, tj. otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy 2. Deweloper ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny odpowiednio do wybranego rodzaju środka ochrony, o którym mowa w ust. 1, na zasadach określonych w art. 49. 3. Deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwanego dalej „mieszkaniowym rachunkiem powierniczym”, dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego. 4. W przypadku wyodrębnienia z przedsięwzięcia deweloperskiego zadania inwestycyjnego deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego odrębnie dla każdego zadania inwestycyjnego. 5. Deweloper jest obowiązany do posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej umowy deweloperskiej lub ostatniej umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, w ramach tego przedsięwzięcia lub zadania. 6. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. 7. Deweloper, który zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, zapewnia, aby poziom ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę na ten mieszkaniowy rachunek powierniczy odpowiadał co najmniej poziomowi ochrony wpłat nabywcy określonemu w ustawie. 8. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. 9. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach. 10. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. 11. wpłaty i wypłaty Nabywcy ewidencjonuje się odrębnie dla każdego Nabywcy, a na żądanie Nabywcy podaje się szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest Nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat, -	

12. Deweloper może dysponować środkami wypłaconymi mu przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wyłącznie w celu realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego,
13. koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera,
14. Wypłata środków zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku na rzecz Dewelopera nastąpi nie wcześniej niż po upływie 30 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu przez bank zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego i ceny udziału we własności lokalu garażowego.
15. W przypadku stwierdzenia przez bank zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikającego z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca.
16. Przed wypłatą środków pieniężnych, zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, bank dokonuje kontroli zakończenia etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego wskazanego w zleceniu wypłaty. Koszty tej kontroli ponosi Deweloper.
17. Bank nie wypłaci Deweloperowi środków pieniężnych zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym w przypadku, w którym warunki wypłaty dla danego etapu nie zostaną spełnione.
18. W przypadku skutecznego odstąpienia od umowy deweloperskiej na podstawie art. 43 w/w ustawy deweloperskiej, to jest skorzystania z ustawowego prawa odstąpienia przez jedną ze stron, bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od tych umów.
19. Powyższy zapis będzie miał również zastosowanie w przypadku skutecznego odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Nabywcę w ramach umownego prawa odstąpienia.
20. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej przez strony, za ich zgodnym porozumieniem, Deweloper i Nabywca przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, a bank lub kasa niezwłocznie po ich otrzymaniu wypłaca środki pieniężne w nominalnej wysokości.
21. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej przez strony, za ich zgodnym porozumieniem, Deweloper niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia rozwiązania tych umów zwróci Nabywcy w nominalnej wysokości środki wypłacone Deweloperowi przez bank lub kasę z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umów dokumentowanych niniejszym aktem notarialnym, przy czym strony postanawiają, że mogą wówczas, jeśli uznają to za stosowne i uzasadnione okolicznościami, ustalić wspólnie na rzecz obu stron lub jednej z nich rekompensatę z powodu nie dojścia do skutku umowy deweloperskiej.
22. Deweloper jest zobowiązany do odprowadzania należnej składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, zgodnie z art. 49 w/w ustawy deweloperskiej, przy czym Środki Funduszu w szczególności przeznacza się na zwrot wpłat nabywców dokonanych na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy

deweloperskiej lub umowy zobowiązującej do wybudowania budynku i przeniesienia ułamkowej części własności lokalu garażowego w przypadkach określonych w art. 48 ust. 1 pkt 1) - 8) ustawy jak wyżej;

23. podstawą – co do zasady (z zastrzeżeniem przypadku, o którym mowa w art. 32 ust. 4 w/w ustawy deweloperskiej) - wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej i umowy zobowiązującej do wybudowania budynku i przeniesienia ułamkowej części własności lokalu garażowego,
24. składka stanowi iloczyn stawki procentowej określonej zgodnie z art. 49 ust. 7 i 8 w/w ustawy deweloperskiej oraz wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy albo wartości wpłaty dokonanej przez Dewelopera - w przypadku określonym w art. 32 ust. 4 w/w ustawy deweloperskiej,
25. w przypadku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego maksymalna wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Fundusz, nie może przekraczać 1%,
26. Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do banku prowadzącego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w pkt) 2 tego ustępu, a nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera, bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera,
27. wysokość składki na Fundusz jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych i lokalu garażowego w ramach przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego,
28. wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana kwota składki należna od Dewelopera posiadającego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy jest określana przez Ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w drodze rozporządzenia,
29. składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi.
30. w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych i lokalu garażowego w ramach przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego stawka procentowa, według której jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, a która została ustalona na mocy rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 roku w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (Dz.U. z 2022 r. poz. 1341), wynosi 0,45 %.

Odstąpienie od umowy deweloperskiej.

31. 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.
32. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2, ust. 1 pkt 2, 3 lub 5.
33. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego

Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.

34. 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.
35. 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.

Wypłata środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego

36. W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2, pkt 1 lub 3, bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz:
- 1) ceny lokalu mieszkalnego ~~albo domu jednorodzinnego~~ * albo
 - 2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego ~~albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego~~ * w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3.
37. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.
38. W związku z realizacją przez dewelopera umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4, bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, z wyjątkiem kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów ostatniego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz:
- 1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo
 - 2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego – w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 2 lub 4.
39. Kwotę należną za realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, o której mowa w ust. 3, bank wypłaca deweloperowi po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego

	umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. 40. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 i 3. 41. Koszt prowadzenia Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego ponosi Deweloper.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	mBank S.A.	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Opis poszczególnych etapów prac w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego	Procentowy podział kosztów etapów w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego
	<i>I etap – do 31.12.2023r.</i> - wykonanie zagospodarowania terenu budowy wraz z budową tymczasowych obiektów na potrzeby budowy, - wykonanie infrastruktury technicznej na potrzeby budowy, roboty rozbiórkowe	10 %
	<i>II etap – do 30.06.2024r.</i> - wykonanie zabezpieczenia wykopu, - wykonanie wykopu pod budynkiem, - wykonanie płyty fundamentowej, - wykonanie ścian fundamentowych oraz stropu nad kondygnacją podziemną	20 %
	<i>III etap – do 31.08.2024r.</i> - wykonanie ścian nośnych parteru, - wykonanie stropu nad parterem, - wykonanie ścian nośnych I piętra i stropu nad I piętrzem	10 %
	<i>IV etap – do 31.10.2024r.</i> - wykonanie ścian nośnych II piętra i stropu nad II piętrzem, - wykonanie ścian nośnych III piętra oraz stropu nad III piętrzem	10%
	<i>V etap – do 31.12.2024r.</i> - wykonanie ścian działowych,	10%

	- wykonanie pionów wod.-kan., wentylacyjnych i c.o.	
	VI etap – do 31.01.2025r. - wykonanie poszycia dachowego, - wykonanie okablowania instalacji elektrycznej, - wykonanie tynków, - wykonanie podejść wod.-kan, - wykonanie podejść c.o. do grzejników	10 %
	VII etap – do 28.02.2025r. - montaż drzwi wejściowych do mieszkań, - wykonanie posadzek betonowych na mieszkaniach, - montaż parapetów wewnętrznych	10%
	VIII etap- do 31.03.2025r. - montaż grzejników, - montaż osprzętu elektrycznego, - wykonanie 50% elewacji	10%
	IX etap – do 31.05.2025r. - wykonanie 50% elewacji - wykonanie zagospodarowania terenu - wykonanie prac wykończeniowych części wspólnych - uzyskanie pozwolenia na użytkowanie	10%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie będzie waloryzowana. Zmiana ceny jest możliwa tylko w przypadku: 1. zmiany stawki podatku VAT i może być podwyższona lub obniżona o kwotę wynikającą ze zmiany stawki podatku VAT. Zmiana dotyczyć może wyłącznie rat niezapłaconych do chwili zmiany stawek podatku VAT. W takiej sytuacji Nabywca w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisemnego oświadczenia Dewelopera o zwiększeniu lub zmniejszeniu ceny, ma prawo od odstąpić od umowy deweloperskiej. 2. ostateczna powierzchnia lokalu mieszkalnego będzie różnić się od powierzchni wskazanej w prospekcie informacyjnym, w granicach powyższej tolerancji, strony umowy dokonają stosownej korekty świadczenia pieniężnego na poczet ceny nabycia lokalu mieszkalnego	

	przyjmując dla potrzeb tej korekty cenę 1 m2 powierzchni lokalu określoną w prospekcie informacyjnym, – w przypadku, gdy ostateczna powierzchnia lokalu mieszkalnego różni się będzie od projektowanej powierzchni lokalu mieszkalnego o więcej niż +/-2% Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 dni od dnia, w którym Deweloper poinformował go zaistniałej zmianie powierzchni, a prawo to Nabywca może wykonać poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym, przy czym oświadczenie o odstąpieniu będzie skuteczne, jeżeli zawierać będzie zgodę Nabywcy na wykreślenie praw i roszczeń ujawnionych na podstawie niniejszej umowy deweloperskiej w księdze wieczystej numer TO1T/00003546/0;
--	---

- ⁷⁾ Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) 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. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

WARUNKI ODSZKODOWANIA 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

	Nabywcy	Dewelopera
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	Nabywcy przysługuje zgodnie z treścią art. 43 ust. 1 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o deweloperskim funduszu gwarancyjnym z dnia 20 maja 2021 roku (Dz.U. z 2021 roku, poz. 1177 z późn. zmianami) ustawowe prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej: 1. 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 w/w ustawy deweloperskiej; 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; 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 w/w ustawy deweloperskiej	. Deweloperowi przysługuje zgodnie z treścią art. 43 ust. 7 i 8 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o deweloperskim funduszu gwarancyjnym z dnia 20 maja 2021 roku (Dz.U. z 2021 roku, poz. 1177 z późn. zmianami) ustawowe prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej: 1. 1) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę któregośkolwiek świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie deweloperskiej, 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,

	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 niniejszej umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy; 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 w/w ustawy deweloperskiej; 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 jak wyżej; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy jak wyżej, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 w/w ustawy deweloperskiej; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy jak wyżej; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe. 2. W przypadkach, o których mowa w punkcie 1, podpunkty 1-5, Nabywca ma prawo odstąpienia od	2) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Nabywcę lub Dewelopera po dokonaniu odbioru przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz ze związanymi z nim prawami, Nabywca zobowiązany będzie do wydania przedmiotowego lokalu mieszkalnego w posiadanie Deweloperowi w terminie 14 dni od dnia, w którym poinformował pisemnie Dewelopera o odstąpieniu od umowy deweloperskiej lub kiedy został powiadomiony pisemnie przez Dewelopera o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. 3. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera Nabywca zobowiązany będzie zwrócić Deweloperowi koszty poniesione przez Dewelopera na wykonanie, poza ustalonym standardem, wszelkich robót dodatkowych w przedmiotowym lokalu mieszkalnym na życzenie Nabywcy oraz koszty poniesione przez Dewelopera w związku z zawarciem umowy deweloperskiej w terminie 21 dni od dnia, w którym został powiadomiony pisemnie przez Dewelopera o odstąpieniu od tej umowy deweloperskiej albo zostanie obciążony kosztami przywrócenia lokalu mieszkalnego do stanu pierwotnego, to jest do stanu sprzed wprowadzenia powyższych zmian. 4. Deweloper niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, zwróci nabywcy w nominalnej wysokości środki wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku
--	---	---

	umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w punkcie 1, podpunkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z tej umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. W przypadku, o którym mowa w punkcie 1, podpunkt 7, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 w/w ustawy deweloperskiej. 5. W przypadku, o którym mowa w punkcie 1, podpunkt 8, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w punkcie 1, podpunkt 9, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 w/w ustawy deweloperskiej. 7. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, w każdym z przypadków wymienionych w punkcie 1, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę Nabywcy na wykreślenie w księdze wieczystej numer TO1T/00003546/0 ujawnionego na jego rzecz roszczenia wynikającego z umowy deweloperskiej oraz gdy jest ono złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 8. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z ustawowego prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 w/w ustawy deweloperskiej, umowa ta będzie uważana za niezawartą, a Nabywca nie będzie ponosił żadnych kosztów	z realizacją umowy deweloperskiej, przy czym: 1) w/w środki zostaną pomniejszone o należne Deweloperowi ewentualnie naliczone odsetki za opóźnienie w płatności rat, naliczone kary umowne oraz koszty, o ile wcześniej te koszty nie zostały zwrócone przez Nabywcę Deweloperowi, 2) wszystkie powyższe należności zostaną zapłacone Nabywcy przelewem na rachunek bankowy Nabywcy wskazany przez Nabywcę w oświadczeniu o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, a w razie nie wskazania przez Nabywcę w tym oświadczeniu numeru jego rachunku, to wówczas zapłata powyższych należności nastąpi na rachunek, z którego następowały wpłaty poszczególnych części świadczenia pieniężnego na poczet ceny przedmiotowego lokalu mieszkalnego.
--	--	--

	związanych z odstąpieniem od tej umowy deweloperskiej. 9. Strony postanawiają, że w przypadku skorzystania przez Nabywcę z umownego prawa odstąpienia od umowy deweloperskiej: 1) umowa ta będzie uważana za niezawartą, przy czym Nabywca zobowiązany będzie ponieść koszty notarialne związane ze złożeniem tego oświadczenia przed notariuszem oraz opłatę sądową związaną z wykreśleniem w księdze wieczystej numer TO1T/00003546/0 roszczenia ujawnionego na jego rzecz na podstawie umowy deweloperskiej, 2) Nabywca zobowiązany będzie zwrócić Deweloperowi koszty poniesione przez Dewelopera na wykonanie, poza ustalonym standardem, wszelkich robót dodatkowych w lokalu mieszkalnym na życzenie Nabywcy w terminie 21 dni od dnia odstąpienia od umowy albo zostanie obciążony kosztami przywrócenia lokalu mieszkalnego do stanu pierwotnego, to jest do stanu sprzed wprowadzenia powyższych zmian lokatorskich. 10. Deweloper niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania skutecznego oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, złożonego przez Nabywcę w trybie ustawowego lub umownego prawa odstąpienia od umowy deweloperskiej, zwróci Nabywcy w nominalnej wysokości środki wypłacone Deweloperowi przez bank lub kasę z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej, przy czym: 1) wraz ze zwrotem w/w środków Deweloper zapłaci Nabywcy w powyższym terminie także należne Nabywcy na podstawie umowy deweloperskiej kary umowne, 2) w przypadku skorzystania przez Nabywcę z umownego prawa odstąpienia w/w środki zostaną pomniejszone o należne ewentualnie Deweloperowi koszty, o ile	
--	--	--

	wcześniej nie zostały one zwrócone przez Nabywcę Deweloperowi, 3) wszystkie powyższe należności zostaną zapłacone Nabywcy przelewem na rachunek bankowy Nabywcy wskazany przez Nabywcę w oświadczeniu o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, a w razie nie wskazania przez Nabywcę w tym oświadczeniu numeru jego rachunku, to wówczas zapłata powyższych należności nastąpi na rachunek, z którego następowały wpłaty poszczególnych części świadczenia pieniężnego na poczet ceny przedmiotowego lokalu mieszkalnego. 11. W przypadku odstąpienia przez Nabywcę od umowy deweloperskiej na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 1)-11) i nieotrzymania przez Nabywcę zwrotu środków pieniężnych w terminie ustalonym zgodnie z treścią art. 44 ust. 3 w/w ustawy deweloperskiej, Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy deweloperskiej i dacie dokonania zwrotu tych środków. Informację tę przekazuje w terminie 30 dni od otrzymania skutecznego oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat Nabywcy.	
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 mBank S.A., prowadzącym otwarty 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 mBanku S.A.,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

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		
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego	...m ²	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego	Od 11 900 zł brutto/m ² do 13 000 zł brutto/m ²	
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	Termin przeniesienie prawa własności do dnia 30.09.2025 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech budynku wielorodzinnego*, 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	Oznaczenie budynku	Przedsięwzięcie deweloperskie składa się z jednego budynku wielorodzinnego realizowanego na nieruchomości zlokalizowanej przy ulicy Podgórznej 60
	Liczba kondygnacji	4 kondygnacje naziemne 1 kondygnacja podziemna
	Technologia wykonania	- płyta fundamentowa pod całym budynkiem - żelbetowa; - ściany fundamentowe - żelbetowe, - stropy typu filigran - dach - płaski
	<u>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości :</u>	
	WNĘTRZE - klatki schodowe tynkowane i malowane - barierki i balustrady wg projektu wykonawczego - drzwi wejściowe zgodnie z projektem wykonawczym - stolarka aluminiowa, kolor obustronny orzech wg projektu wykonawczego - winda elektryczna	

	- grzejniki płytowe - parapety wewnętrzne z konglomeratu TEREN WOKÓŁ BUDYNKU - dojazd do budynku i parkingi zewnętrzne z kostki brukowej - zielen wokół budynku zgodnie z projektem zieleni - śmietnik wolnostojący - teren częściowo ogrodzony Deweloper zastrzega sobie możliwość zastąpienia opisanych powyżej materiałów i technologii budowlanych, innymi o tożsamych lub lepszych parametrach do podanych w niniejszym dokumencie.	
	Liczba lokali w budynku	18
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	15 miejsc postojowych w garażu podziemnym
		18 miejsc parkingowych zewnętrznych
	Dostępne media w budynku	woda zimna i ciepła, kanalizacja sanitarna, energia elektryczna, ogrzewanie miejskie
	Dostęp do drogi publicznej	TAK
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku	Lokal mieszkalny nr położony na piętrze budynku.....	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal mieszkalny składający się z:..... o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej..... m ²	
	<u>Zakres i standard prac wykończeniowych lokalu mieszkalnego:</u> - balustrady - stalowe z wypełnieniem szklanym lub stalowym wg projektu wykonawczego - ściany tynkowane (tynk gipsowy kategorii III (ściny bez gładzi gipsowej i malowania) - sufity na stropach typu filigran z cienką warstwą gładzi wyrównującej (bez finalnego gipsowania i malowania) - okna PCV, od środka kolor biały, od zewnątrz kolor zgodny z projektem (kolor orzech) - parapety wewnętrzne z konglomeratu - w oknach wysokich brak parapetów - drzwi wejściowe do mieszkań antywłamaniowe 37 db - balkon wykończony płytką lub innym materiałem na gotowo - rolety zewnętrzne elektrycznie sterowane	

	instalacje: - wodno - kanalizacyjna zgodna z projektem - elektryczna zgodna z projektem - telewizji naziemnej i satelitarnej - telefoniczna i telewizji kablowej TVK - komputerowa - domofonowa - światłowodowa - uziemiająca i odgromowa Deweloper zastrzega sobie możliwość zastąpienia opisanych powyżej technologii i materiałów budowlanych, innymi o tożsamy lub lepszych parametrach do podanych w niniejszym dokumencie.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Samodzielność lokalu mieszkalnego jest wydawana przez Prezydenta Miasta Torunia na wniosek Dewelopera, po uzyskaniu przez Dewelopera prawomocnej Decyzji o pozwoleniu na użytkowanie dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego, w obowiązującym terminie administracyjnym.
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Najpóźniej do dnia 30.09.2025 r.
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym	Miejsce postojowe nr..... oraz komórka lokatorska nr zlokalizowane w garażu podziemnego
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	2 500 zł brutto/m ² komórki lokatorskiej 42 000 zł brutto miejsce postojowe
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Najpóźniej do dnia 30.09.2025 r.

* niepotrzebna skreślić

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).
-