

Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw
nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego
oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym(poz. 1177)

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data
sporządzenia
prospektu 03.06.2025

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZEŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZACE DEWELOPERA

Deweloper	STULSZ Magdalena Rybczyńska	
Adres	Adres siedziby: ul. Lipowa 43 a , 86-300 Grudziądz Adres biura: ul. Mieszka I 15, 86-300 Grudziądz	
Numer NIP i REGON	NIP: 8762052330	REGON: 341530024
Numer telefonu	+48 739 292 900	
Adres poczty elektronicznej	biuro@stulsz.pl	
Numer faksu	-----	
Adres strony internetowej dewelopera	www.stulsz.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIECIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

Adres	ul. Mieszka I 3a – blok wielorodzinny 32-lokalowy o całkowitej powierzchni użytkowej 1520,70 m²
Data rozpoczęcia	15 października 2014 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12 marca 2015 r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIECIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	ul. Mieszka I 7H - blok wielorodzinny 32-lokalowy o całkowitej powierzchni użytkowej 1306,05 m²
Data rozpoczęcia	5 kwietnia 2019 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	30 lipca 2020 r.

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIECIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	ul. Mieszka I 13 - blok wielorodzinny 48-lokalowy o całkowitej powierzchni użytkowej 2352,39 m²
Data rozpoczęcia	30 czerwca 2021r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	15 maja 2023r.

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

NIE

III.INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIECIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego1)	Działka 1/82 i 1/85 obręb 010 w Grudziądzu przy ul. Mieszka I	
Numer księgi wieczystej	KW: TO1U/00065865/5 i TO1U/00065866/2 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Grudziądzu V Wydział Ksiąg Wieczystych	
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 nieruchomości2)	-----	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia3)	_____	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak ogólnego planu gminy
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
	Miejscowy plan odbudowy	Brak Miejscowego Planu Odbudowy
	Inne4)	Warunki zabudowy nr 11/2023 wydane przez Prezydenta Grudziądza dnia 25.04.2023
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ***	Przeznaczenie terenu	Brak Planu Wg Warunków zabudowy nr 11/2023
	Maksymalna intensywność zabudowy	_____
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	_____
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	30%
	Maksymalna wysokość zabudowy	15m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	48 miejsc – wynikające z zapisów w Warunkach Zabudowy

Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ustawy wymienionej w pkt 3 lit. b), W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych, przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji, jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą (art. 75 ustawy wymienionej w pkt 3 lit. b).
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	_____

Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury: Zgodnie z BKZ.4120.4.2.2023, opinią Biura Miejskiego przedmiotowe działki Konserwatora usytuowane Zabytków na połowie dnia terenie XIX 09.03.2023 Układu wieku, r. Znak: Urbanistycznego Przedmieścia Kwidzyńskiego założonego w wojewódzkiej oraz w gminnej ewidencji zabytków. Teren ten podlega ochronie na podstawie art. 6 ust. pkt lit. b ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. O ochronie Zabytków opiece nad zabytkami. Ponadto działki te zlokalizowane na obszarze dawnego parku pontonowego saperów, Z którego zachowała się sąsiadująca historyczna zabudowa. Dla przedmiotowej inwestycji obowiązują następujące warunki konserwatorskie: usytuowanie budynku zgodnie z załącznikiem graficznym, wysokość zabudowy nieprzekraczająca wysokości zabudowy historycznej bezpośrednio sąsiadującej, zlokalizowanej na działce nr 1/29 W obrębie nr 10, dach płaski, elewacje budynku oraz pokrycie dachu należy zaprojektować na zasadzie nawiązania do istniejącej zabytkowej ceglanej zabudowy dawnego parku pontonowego saperów oraz współczesnych obiektów zlokalizowanych na sąsiednim terenie, które zostały poddane modernizacji uzgodnionej z organem konserwatorskim oraz w nawiązaniu do nowej zabudowy wprowadzonej przy ul. Grunwaldzkiej, zagospodarowanie działek nr 1/82, 1/85 1/83 w obrębie nr 10 w nawiązaniu do zagospodarowania terenu zlokalizowanego pomiędzy ulicami Grunwaldzką i Mieszka I (w zakresie zieleni, nawierzchni wraz z kolorystyką, małej architektury), projekt budowlany wraz zagospodarowaniem terenu należy uzgodnić z Miejskim Konserwatorem Zabytków. w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót znalezisk przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami archeologicznymi, należy zgodnie z art. 33 ust. ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840) niezwłocznie zawiadomić Kujawsko - Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Projekt decyzji uzgodniono z Biurem Miejskiego Konserwatora Zabytków Postanowienie, znak: BKZ.4120.4.2.2023 z dnia 24.04.2023
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	Warunki obsługi w zakresie komunikacji infrastruktury technicznej: a) działka posiada dostęp do drogi publicznej Zgodnie opinia Zarządu Dróg Miejskich W Grudziądzu Z dnia 13.03.2023 I.5 znak: ZDM-I-E.4400. .16.2023: „lokalizacje nowych zjazdów urządzeń infrastruktury technicznej umiejscawianej W pasie drogowym należy uzgodnić N ZDM W Grudziądzu; miejsca parkingowe na działkach nr 1/82, 1/85 i 1/83 W obrębie nr 10", b) zaopatrzenie w wodę - podłączenie do sieci na warunkach określonych przez dysponenta sieci, c) zaopatrzenie w energię elektryczną podłączenie do sieci na warunkach określonych przez dysponenta sieci, d) zaopatrzenie w energię ciepłą podłączenie do sieci na warunkach określonych przez dysponenta sieci. e) odprowadzenie ścieków podłączenie do sieci na warunkach określonych przez dysponenta sieci, f) gospodarowanie odpadami - wywóz odpadów przez właściwą jednostkę organizacyjną
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 inwestycyjnym5)	Przeznaczenie terenu	BRAK PLANU
	Maksymalna intensywność zabudowy	-----
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	-----
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	-----
	Maksymalna wysokość zabudowy	-----
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	-----
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	-----

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 ⁶), zawarte w:	_____
	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	-----
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Decyzja 120/2026 z 18.10.2006
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	_____

6) 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.

	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: NIE DOTYCZY		
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej		_____
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej		_____
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego		_____
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli 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		_____
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym		_____
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	

Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone		nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 135/2023 wydana przez Prezydenta Grudziądza z 08.08.2023	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	13.09.2023	
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 2021 r. poz.2351,z późn.zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten	Nie dotyczy	

D a t a zakończenia b u d o w y domu jednorodzin- nego	Nie dotyczy	
Planowany t e r m i n rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych 05.02.2024 – planowany termin zakończenia 30.11.2025	
O p i s przedsięwzię- cia deweloperski e g o l u b zadania inwestycyjne go	Liczba budynków	Jeden budynek wielorodzinny 48 lokalowy
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	W centralnej części działki
S p o s ó b p o m i a r u powierzchni użytkowej l o k a l u mieszkalnego albo domu jednorodzin- nego	Inwentaryzacja powykonawcza, pomiar zgodnie z normą PN-ISO9836	
Zamierzony s p o s ó b i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzię- cia deweloperski ego lub zadania inwestycyjne go	Rodzaj posiadanych środków finansowych- kredyt, środki własne, inne	Środki własne 30% Środki Nabywców 70%
	W następujących instytucjach finansowych(wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Ś r o d k i o c h r o n y nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	TAK
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny7)	0,45%

G ł ó w n e z a s a d y funkcjonowa nia wybranego rodzaju zabezpieczeni a środków nabywcy	1 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. ----- Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.----- Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach.----- 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.----- Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. ----- Bank informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia.----- Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek.----- 2. 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, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego. ----- 3. W przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw, roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń na które wyraził zgodę Nabywca. ----- 4. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera.----- W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 ustawy od umowy deweloperskiej, 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 umowy.----- W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 ustawy, strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym.----- Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa powyżej. -----
--	---

N a z w a instytucji zapewniające j bezpieczeńst wo środków	Bank Spółdzielczy BS Brodnica
--	--------------------------------------

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperski ego lub zadania inwestycyjne go	ETAP	TERMIN REALIZACJI	SZCZEGÓŁY	UDZIAŁ W INWESTYCJI
	I	15.09.2023 - 15.01.2024	zakup działki	25%
			projekt inwestycji organizacja placu budowy oraz zaplecza sprzętowo socjalnego wytyczenie inwestycji (geodeta + geotechnik + geolog) budowa części parkingu i części drogi wraz z odwodnieniem wykonanie przyłącza energetycznego	
	II	16.01.2024 - 15.03.2024	wykonanie przyłącza kanalizacji deszczowej I etap wykonanie przyłącza wod I etap wykonanie przyłącza kanalizacji sanitarnej I etap odbiór geologiczny podłoża wraz z podkładem prace ziemne - wykop pod fundamenty Budowa przyłączy do zbiornika retencyjnego	11%
	III	16.03.2024 - 15.06.2024	wykonanie przyziemia budynku wykonanie stropu piwnic wykonanie ścian nosnych parteru wykonanie stropu parteru wykonanie ścian nosnych I piętra	10%
	IV	16.06.2024 - 30.09.2024	wykonanie stropu I pietra wykonanie ścian nosnych II piętra wykonanie stropu II pietra wykonanie ścian nosnych III piętra wykonanie stropu III pietra instalacje wod-kan 50% wykonanie przyłącza OPEC	10%
	V	1.10.2024 - 31.01.2025	montaż stolarki okiennej 90% wykonanie dachu 80% instalacje c.o. 40% instalacje wod-kan 40% instalacje elektryczne 50%	11%
	VI	1.02.2024 - 30.04.2025	instalacje c.o.40% wykonanie docieplenia elewacji 35% instalacje elektryczne 40% wykonanie tynków 40% wykonanie posadzki 30%	10%
	VII	1.05.2025 - 15.07.2025	wykonanie tynków 60% wykonanie posadzki 70% wykonanie dachu 20% montaż stolarki okiennej 10% montaż drzwi zewnętrznych montaż stolarki drzwiowej mieszkań parteru montaż stolarki drzwiowej mieszkań I pietra montaż stolarki drzwiowej mieszkań II pietra instalacje wod-kan 10% instalacje c.o. 15% wykonanie przyłącza wod II etap wykonanie przyłącza kanalizacji deszczowej II etap wykonanie przyłącza kanalizacji sanitarnej II etap wykonanie docieplenia elewacji 35%	13%
	VIII	16.07.2025 - 30.11.2025	montaż drzwi techniczne + witryny instalacje wod-kan 5% instalacje c.o. 5% instalacje elektryczne montaż stolarki drzwiowej mieszkań III piętra wykonanie elewacji budynku 20% + orynnowania wykonanie przyłącza wod IIII etap utwardzenie terenu i wykonanie kostki brukowej na chodnikach i miejscach parkingowych	10%

Dopuszczenie waloryzacji ceny o r a z o k r e ś l e n i e z a s a d w a l o r y z a c j i	Strony nie przewidują waloryzacji ceny. Zmiana ceny może nastąpić tylko w przypadku: 1) ewentualnej zmiany stawki podatku od towarów i usług – w stosunku do przyjętej w ust. 1 przy czym, w razie zmiany ceny: - wysokość poszczególnych rat ulegnie odpowiedniej zmianie o kwotę odpowiadającą zmianie podwyższenia należnego podatku od towarów i usług, - o zmianie wysokości rat, Deweloper poinformuje pisemnie Nabywcę, powyższa zmiana nie wymaga sporządzenia aneksu do niniejszej umowy deweloperskiej, - cena nabycia, zostanie ostatecznie skalkulowana, z uwzględnieniem przepisów prawa, w tym w szczególności określających odpowiednie stawki podatku od towarów i usług, obowiązujących na dzień zawarcia umowy przeniesienia własności, 2) zmiany powierzchni lokalu mieszkalnego podanej w § 2 ust. 1 umowy w wyniku dokonania pomiarów powykonawczych, przy czym: - w przypadku, gdy ustalona w wyniku pomiaru powykonawczego powierzchnia użytkowa lokalu będzie różnić się od powierzchni użytkowej lokalu podanej w § 2 ust. 1 umowy o więcej niż 1% (jeden procent), cena nabycia określona w ust. 1 ulegnie odpowiedniemu zwiększeniu lub zmniejszeniu w oparciu o dokonany po wybudowaniu lokalu pomiar powykonawczy powierzchni użytkowej lokalu, przy zastosowaniu stawki brutto za 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego, w przypadku, gdy ustalona w wyniku pomiaru powykonawczego powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego będzie różnić się od powierzchni użytkowej lokalu podanej w § 2 ust. 1 umowy nie więcej niż 1% (jeden procent), cena nabycia - określona w ust. 1 - nie ulegnie zmianie. 4. Deweloper przedstawi Nabywcy, nie wcześniej niż na jeden miesiąc przed terminem zgłoszenia przez Dewelopera gotowości do wydania lokalu mieszkalnego, rozliczenie ceny nabycia z uwzględnieniem zmiany powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego („rozliczenie ceny nabycia”). 5. Jeżeli ostateczna cena nabycia, określona w rozliczeniu ceny nabycia będzie wyższa od ceny nabycia, określonej w ust. 1, Nabywca zobowiązany będzie do-płacić różnicę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 14 (czternaście) dni od otrzymania rozliczenia ceny nabycia, jednakże nie później niż przed terminem zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego wraz z prawami z nim związanymi. W razie opóźnienia Nabywcy w dopłacie różnicy, Deweloperowi przysługują odsetki w wysokości 0,02% za każdy dzień opóźnienia. 6. Jeżeli ostateczna cena nabycia, określona w rozliczeniu ceny nabycia będzie niższa od ceny nabycia, określonej w ust. 1, zmiana ta zostanie uwzględniona w umowie przenoszącej własność lokalu. Deweloper zobowiązany jest zwrócić Nabywcy różnicę nadpłaty w terminie 14 (czternaście) dni od dnia przedstawienia rozliczenia ceny nabycia, po otrzymaniu od nabywcy pisemnego wniosku o zwrot z podaniem numeru rachunku bankowego Nabywcy, na który ma nastąpić wpłata. W razie opóźnienia Dewelopera w zwrocie różnicy, Nabywcy przysługiwać będą odsetki w wysokości 0,02% za każdy dzień
WARUNKI ODSTAPIENIA 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 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	Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej: 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35, 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 Ustawy Deweloperskiej; 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej 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 niniejszą umowę są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia niniejszej umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę, w terminie określonym w niniejszej umowie własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość; 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 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 Deweloperskiej, 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej, 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej, 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe, 13) w razie zwłoki Dewelopera w rozpoczęciu robót budowlanych przekraczającej 4 (cztery) tygodnie 14) w przypadku wykonywania przez Dewelopera robót budowlanych wadliwie i niezgodnie z sztuką budowlaną, po uprzednim wezwaniu Dewelopera do zmian sposobu wykonania, z wyznaczeniem co najmniej jednomiesięcznego terminu na poprawę, 15) w razie zwłoki w zakończeniu budowy przekraczającego 12 (dwanaście) tygodni z przyczyn za które Deweloper nie ponosi odpowiedzialności, 16) w przypadku nieuzasadnionego podwyższenia ceny sprzedaży przedmiotu umowy deweloperskiej, 17) wzrostu ceny nabycia w związku ze zmianą stawki podatku od towarów i usług, jeżeli zmiana stawki podatku od towarów i usług jest większa niż 3 punkty procentowe. W takim przypadku Nabywca może wykonać prawo odstąpienia w terminie 14 (czternastu) dni od dnia pisemnego zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o wzroście ceny nabycia w związku ze zmianą stawki podatku od towarów i usług, 18) gdy zmiana powierzchni lokalu ustalonej w wyniku pomiaru powykonawczego dokonanego po wybudowaniu lokalu przekracza 2,5% (dwa 5/10 procenta) w stosunku do powierzchni lokalu podanej w umowie deweloperskiej. W takim przypadku Nabywca może wykonać prawo odstąpienia w terminie 14 (czternastu) dni od dnia pisemnego zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zmianie powierzchni. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia,
--	--

7) Zgodnie z art. 48 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 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

*Niepotrzebne skreślić.

INNE INFORMACJE

I. Informacja:

1) o 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;

NIE DOTYCZY

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.

NIE DOTYCZY

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

1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;

2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z ~~Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;~~

3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. — Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;

4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:

a) ~~prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata — sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,~~

b) ~~realizacji inwestycji przez spółkę celową — sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;~~

5) projektem budowlanym;

6) ~~decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;~~

7) ~~zaświadczeniem o samodzielności lokalu;~~

8) ~~aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;~~

9) dokumentem potwierdzającym:

a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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,

NIE DOTYCZY

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.

NIE DOTYCZY

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w **Bank Spółdzielczy BS Brodnica**

,prowadzącym/prowadzącej 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[nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy],

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 100000 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,

Bank Spółdzielczy BS Brodnica korzysta także z następujących znaków towarowych: **NIE DOTYCZY**

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. 180,825,996,1059,1394,1407,1723i1843). **NIE DOTYCZY**

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art.4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r.- Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

NIE DOTYCZY