

PROSPEKT INFORMACYJNY

II ZADANIA INWESTYCYJNEGO PROWADZONEGO W RAMACH PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO POD NAZWĄ
„KASKADA PARK”

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Iławskie Przedsiębiorstwo Budowlane "IPB" Sp. z o.o. KRS: 0000039316	
Adres	Siedziba: ul. Lubawska 3, 14-200 Iława Biuro sprzedaży: Alej Odrodzenia (obok budowy) 82-300 Elbląg	
Numer NIP i REGON	NIP 744-000-33-48	REGON 510513874
Numer telefonu	Siedziba (centrala): (89) 644-90-00 Biuro sprzedaży: tel. 603-607-393	
Adres poczty elektronicznej	Siedziba: ipb@ipbilawa.com.pl Biuro sprzedaży: deweloper.elblag@ipbilawa.com.pl	
Numer faksu	-----	
Adres strony internetowej dewelopera	www.ipbilawa.com.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Targowa 18, 82-200 Malbork
Data rozpoczęcia	IV kw. 2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	05. czerwca 2023 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Bydgoska 3, 10-243 Olsztyn
Data rozpoczęcia	IV kw. 2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	14. czerwca 2023 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Toruńska 32A, 82-500 Kwidzyn
Data rozpoczęcia	II kw. 2021 r.

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	22. sierpnia 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	Działka gruntu nr 160/5 obręb 3, położona w Elblągu przy Alei Odrodzenia 6, 6A.	
Numer księgi wieczystej	EL1E/00111947/4	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń hipotecznych nieruchomości. Brak wniosków o wpis w dziale IV Księgi Wieczystej. Deweloper zastrzega sobie możliwość pozyskania kredytu na sfinansowanie części przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego z zabezpieczeniem hipotecznym na przedmiotowych nieruchomościach	
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	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości): - zakład sprzątania Cleaner – co może się wiązać z uciążliwościami zapachowymi i hałasem, - parking strzeżony i osiedlowy co może wiązać się z hałasem, - warsztat samochodowy co może wiązać się z hałasem, - złomowisko Stalex co może wiązać się z hałasem, - pętla autobusowa przy Alei Odrodzenia co może wiązać się z hałasem, - boiska wielofunkcyjne-co może wiązać się z uciążliwościami świetlnymi i hałasem, - Ośrodek Rehabilitacyjno-Edukacyjno-Wychowawczy, - Szkoła Podstawowa nr 9 z boiskiem Orlik-co może wiązać się z uciążliwościami świetlnymi i hałasem, - Placówka Opiekuńczo – Wychowawcza z boiskami - co może wiązać się z uciążliwościami świetlnymi i hałasem, - Publiczne Przedszkole nr 21- co może wiązać się z hałasem, - Od strony południowej znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie Park Modrzewie wpisany do rejestru zabytków. - istniejąca zabudowa wielorodzinna od strony wschodniej - planowana zabudowa wielorodzinna od strony zachodniej - od strony południowej ul. Aleja Odrodzenia- co może wiązać się z uciążliwościami hałasowymi i świetlnymi,	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem	Plan ogólny gminy	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji Teren przedsięwzięcia nie jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	

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

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

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

deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Miejscowy plan odbudowy	Brak planu ogólnego. Teren przedsięwzięcia deweloperskiego objęty jest postanowieniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Elbląga uchwalonego Uchwałą XXVII/805/2022 z dnia 03.11.2022 r. https://bip.elblag.eu/arttykul/311/3457/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego
	Inne ⁴	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	brak obowiązującego MPZP
	Maksymalna intensywność zabudowy	brak planu
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	brak planu
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	brak planu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	brak planu
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	brak planu
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	brak planu
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	brak planu
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	brak planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	brak planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	brak planu

⁴ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- 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.

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 ⁵	Przeznaczenie terenu	Zgodnie z pismem Prezydenta Miasta Elbląga z dnia 12.06.2025 r. znak DUA-RPP.62727.140.2025.AD- brak obowiązującego MPZP dla sąsiednich działek.
	Maksymalna intensywność zabudowy	brak planu
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	brak planu
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	brak planu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	brak planu

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	Dwa budynki mieszkalne wielorodzinne z garażami podziemnymi, wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną niezbędną do funkcjonowania budynków.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Szerokość elewacji frontowej: 33,5m Budynki o zróżnicowanej wysokości z dachem płaskim. Wysokość od 4 do 7 kondygnacji.
	forma architektoniczna	Dwa budynki o prostych bryłach i płaskich dachach.
	usytuowanie linii zabudowy	Wyznaczono obowiązujące linie zabudowy w załączniku graficznym nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 18m od linii rozgraniczającej Alei Odrodzenia.
	intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik planowanej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją 23%.
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie ustalono.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie ustalono.
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie ustalono.

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

	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie ustalono.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dojazd do nieruchomości z drogi publicznej nowym zjazdem z Alei Odrodzenia – zaprojektowany. Stanowiska postojowe-: 1,3 miejsca postojowego na 1 mieszkanie.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Sposób zaopatrzenia w media na zasadach i warunkach gestorów sieci. Sposób odprowadzenia ścieków na zasadach i warunkach gestora sieci. Kolizje z elementami infrastruktury podziemnej lub naziemnej w uzgodnieniu z odpowiednimi przedsiębiorstwami branżowymi.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimum 25%.
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie ustalono.
	wysokość zabudowy	Dwa budynki o zróżnicowanej wysokości od 4 do 7 kondygnacji nadziemnych.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z <u>załącznikiem nr 3.</u>
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Zgodnie z <u>załącznikiem nr 3.</u>
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Zgodnie z pismem (znak: WSI.402.836.2025.KK z dnia 10.06.2025 r.) wydanego przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Olsztynie nie są prowadzone postępowania i nie zostały wydane decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięć w promieniu 1 km od działki 160/5.

	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak planu
	miejscowych planach odbudowy	Brak planu
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Zgodnie z mapą: https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gpmap=gpPDF brak zagrożenia powodziowego, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie pismem znak: GD.ZOO.2.0140.12.2023 z dnia 23.11.2023 r. informuje, że w promieniu 1 km od działek na których realizowana jest inwestycja nie

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.

	posiada decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji przeciwpowodziowej. Planowana jest inwestycja „Przebudowa koryta rzeki Babica km 0+260÷9+500 gm. Elbląg” i jest planowane w „Programie Żuławskim 2030” i jego charakter nie będzie miał znaczenia dla terenu objętego przedsięwzięciem.
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	Zgodnie z pismem (znak: OOL.D-5.0130.70.2025.BS) wydanego przez Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad nie są planowane prace związane z rozbudową dróg w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem. Zgodnie z pismem wydanego przez Prezydenta Miasta Elbląg (znak DUA--RU.1431.3.2025.AK) z dnia 23.06.2025 r. informuje, że na wskazanym terenie nie została wydana decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Zgodnie z pismem wydanego przez Prezydenta Miasta Elbląg (znak DUA--RU.1431.3.2025.AK) z dnia 23.06.2025 r. informuje, że na wskazanym terenie nie została wydana decyzja o lokalizacji linii kolejowej.
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak w obwieszczeniach Wojewody Warmińsko-Mazurskiego decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Zgodnie z pismem wydanego przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie (znak GD.ZOO.2.0140.12.2023) nie są realizowane i planowane żadne inwestycje w promieniu 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego W obwieszczeniach Wojewody Pomorskiego z dnia 07.08.2025 r. wydano decyzję pozwolenia na budowę: „Przebudowa zachodniego nabrzeża rzeki Elbląg wzdłuż linii Wyspy Spichrzów, na terenie działek nr 5, 6/5, 6/6, 6/7, 6/8, 6/12, 207/1, 208/2, 209, 220/9, 220/13, 220/14, 222, 223/1, 223/3, 223/4, 383/2, 7/4, 141/8, obręb 0015 oraz na działkach nr 205/2, 205/3, 205/4, 452, 148/2, 453/2, obręb 0014, jednostka ewidencyjna 286101_1 Elbląg”, w granicach portu morskiego.
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak w obwieszczeniach Wojewody Warmińsko-Mazurskiego decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak w obwieszczeniach Wojewody Warmińsko-Mazurskiego decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Decyzja nr EI/12/23wydana przez Wojewodę Warmińsko-Mazurski o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzieleniu

		pozwolenia na budowę układu kogeneracyjnego trzech silników gazowych każdy o mocy 10MWE i 10MWT wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 180/4 w obrębie 0001 sieci szerokopasmowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak w obwieszczeniach Wojewody-Warmińsko-Mazurskiego decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak w obwieszczeniach Wojewody Warmińsko-Mazurskiego decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak w obwieszczeniach Wojewody Warmińsko-Mazurskiego decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym.

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja Nr 193/2023 z dnia 15.03.2024 r. wydana przez Prezydenta Miasta Elbląg.	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Inwestycja w trakcie realizacji.	
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 organ	Nie dotyczy.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Prace budowlane związane z realizacją zadania inwestycyjnego zostały rozpoczęte w II kwartale 2025 r. Zakończenie prac budowlanych nastąpi w IV kwartale 2026 r. do dnia 31.12.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą: „Kaskada Park” obejmuje budowę 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Zostało ono podzielone na 2 zadania inwestycyjne z czego: Zadanie nr 1 obejmuje realizację budynku wielorodzinnego o numerze budowlanym A1 z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i

		infrastrukturą techniczną niezbędną do funkcjonowania budynku. Budynek A1 posiada 6 kondygnacji, w tym 5 kondygnacji nadziemnych i 1 podziemną. Budynek 02.03.2026 r. oddany do użytkowania. Zadanie nr 2 obejmuje realizację budynku wielorodzinnego o numerze budowlanym A2 z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną niezbędną do funkcjonowania budynku. Budynek A2 posiada 7 kondygnacji w tym: 6 kondygnacji nadziemnych i 1 podziemną. Budynek w trakcie realizacji. W ramach zagospodarowania terenu zostaną wykonane, zlokalizowane na zewnątrz budynku: miejsca postojowe, plac zabaw, śmietnik oraz zieleń urządzona. Dla budynków A1 i A2 zaprojektowano 131 miejsc postojowych w halach garażowych oraz na parkingach.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Odległość między budynkami A1 i A2 wynosi 15,96 m.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Wg normy PN-ISO 9836 zgodnie z którą oblicza się powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu mieszkalnym w świetle ścian otynkowanych, a w szczególności pokoi, kuchni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom NABYWCÓW, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego nie uważa się powierzchni balkonów, loggii.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	środki własne 50%, wpłaty od klientów 50% Sposób oraz procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego może zmieniać się wraz z realizacją przedsięwzięcia budowlanego.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45% zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r.

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. z 2024 r. poz. 695) 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.

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy należy do Dewelopera i służy gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej. Każdorazowa wypłata części środków z rachunku następuje po stwierdzeniu przez Bank zakończenia realizacji danego etapu prac budowlanych przez Dewelopera. 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. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. W związku z realizacją przez Dewelopera umowy deweloperskiej, 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 Zadania inwestycyjnego Nr 2, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie kreślonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego. W przypadku zakończenia ostatniego etapu Zadania inwestycyjnego Nr 2, określonego w jego 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 i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia przed wypłatą środków pieniężnych. W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym Przedsięwzięcia. Koszty kontroli ponosi Deweloper.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	mBank S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Prostej 18, Oddział Korporacyjny Olsztyn, al. Piłsudskiego 44A, 10-450 Olsztyn
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Zgodnie z <u>załącznikiem nr 6</u>.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	W przypadku zmiany (zwiększenia, zmniejszenia) stawki podatku VAT – wartość lokalu z gruntem zostanie odpowiednio skorygowana (podwyższona, pomniejszona) o podatek VAT i odbędzie się to w formie pisemnego zawiadomienia. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy bez własnej winy w terminie 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o zmianie ceny w związku ze zmianą stawki podatku VAT.

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy 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

1. Zgodnie z art. 43. Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 695). **Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 w następujących przypadkach:**
 - 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36;
 - 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2;
 - 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;
 - 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;
 - 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;
 - 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów;
 - 7) w przypadku, gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1;
 - 8) w przypadku, gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2;
 - 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie;
 - 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;
 - 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15;
 - 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r.- Prawo upadłościowe.
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5,

po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1.

7. Zgodnie z art. 43. Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 695). **Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 w następujących przypadkach:**

- 1) niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.
- 2) niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Art. 44. ww. ustawy

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 deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy.
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.
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 lub kasę 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.
4. 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.

Art. 45. ww. ustawy

1. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2.

INNE INFORMACJE

I. Informacja:

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 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; - **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 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 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. z siedzibą w Warszawie przy ul. Prostej 18 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 487).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec mBank S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Prostej 18,
- 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,
- mBank korzysta także z następujących znaków towarowych: mBank S.A.

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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2488 z późn. zm).

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.