

**PROSPEKT INFORMACYJNY
INWESTYCJI "SIANOWSKA
POLANA" ETAP II**

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	DESIDERO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Gdańsku, KRS 0000680531	
Adres	ul. Partyzantów 8/53, 80-254 Gdańsk	
Numer NIP i REGON	NIP: 957-109-51-39	REGON: 367398662
Numer telefonu	tel. (58) 342 29 46	
Adres poczty elektronicznej	biuro@rwsgroup.pl	
Numer faksu	tel. (58) 342 29 05	
Adres strony internetowej dewelopera	www.rwsgroup.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
--

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
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⁾	Gdańsk, ul. Sianowska, działka nr 3/5, obręb 0047
Numer księgi wieczystej	GD1G/00030933/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gdańsku – III Wydział Ksiąg Wieczystych Po wydzieleniu z nieruchomości działki lub działek dla Zadania Inwestycyjnego utworzone zostaną odpowiednio nowe księgi wieczyste.
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Hipoteka umowna do kwoty 22.570.290,00 zł (dwadzieścia dwa miliony pięćset siedemdziesiąt tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt złotych), na zabezpieczenie spłaty wierzytelności Alior Bank Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie wynikających z Umowy Kredytowej o Kredyt nieodnawialny na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego z dnia 22 grudnia 2023 roku oraz Umowy Kredytowej o Kredyt na VAT odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 22 grudnia 2023 roku, których przedmiotem jest finansowanie i/lub refinansowanie nakładów inwestycyjnych związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Sianowska Polana” ETAP I. W dziale III lub IV księgi wieczystej nieruchomości mogą być sukcesywnie wpisywane roszczenia banków hipotecznych (oraz wzmianki dotyczące tych roszczeń) o ustanowienie na ich rzecz hipoteki w celu zabezpieczania spłaty kredytu, na nieruchomości lokalowej z wyodrębnieniem lokalu.

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy
---	-------------

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.

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	W bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji nie znajdują się strefy ochronne czy obiekty generujące uciążliwość. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmującym obszar przedsięwzięcia deweloperskiego, w promieniu 1 km od nieruchomości będącej przedmiotem inwestycji, nie przewiduje się lokalizacji obiektów wpływających negatywnie na warunki życia. W odległości do 1 km znajdują się tereny z funkcją wydzieloną chronione: urządzenia zaopatrzenia w wodę - studnia głębinowa oraz ujęcie wody „Smęgorzyno”.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Gdańska – Uchwała nr LXXV/1912/24 z dnia 21 marca 2024 r.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska Uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018r. zmieniona Uchwałą nr XII/218/19 z dnia 27 czerwca 2019r.
	Miejscowy plan rewitalizacji	Uchwała nr LI/1513/2002
	Miejscowy plan odbudowy	Rady Miasta Gdańska z dnia 11 lipca 2002 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Smęgorzyno I w mieście Gdańsku.
	Inne⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Karta terenu 004-31 - Strefa mieszana usługowo – mieszkaniowa zawierająca strefy 23 i 33, małe domy wielorodzinne, usługi do 20% pow. użytkowej preferowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	max. 0,5 min. nie określa się
	Maksymalna wysokość zabudowy	do 11 m, 2,5 kondygnacji
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	60%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	min. 2 miejsca dla 1 mieszkania
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1) minimum 60 % powierzchni działek należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną, 2) spadki powyżej 15% do ochrony przed zabudową,

		3) należy zabezpieczyć zbocza przed erozyjnym działaniem wód opadowych, 4) zakaz makroniwelacji, 5) wyklucza się lokalizację usług powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń powietrza i hałasu, oraz niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń, 6) działalność gospodarcza nie może powodować pogorszenia się stanu środowiska na terenach sąsiednich odprowadzenie wód opadowych ze zgrupowań miejsc postojowych wymaga rozwiązania problemu podczyszczania wód opadowych.	
	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	Teren obserwacji archeologicznej.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Teren położony na zboczach o znacznych spadkach – lokalizacja obiektów kubaturowych i elementów infrastruktury nie może naruszać ich stabilności. Spadki powyżej 15% do ochrony przed zabudową.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dojazd od ulicy Sianowskiej
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	- woda - z sieci wodociągowej - elektryczność - z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, - gaz - z sieci gazowej, - ogrzewanie - z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych,

		- ścieki - do projektowanej kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do zbiorników bezodpływowych, - wody opadowe - do kanalizacji deszczowej
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	Karty terenu 001-33, 002-62, 003-31, 004-31, 054-81, 056-81. Zabudowa mieszkaniowo - usługowa, jednorodzinna, małe domy wielorodzinne Teren usług z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej integralnie związanej z prowadzoną działalnością Zieleń dostępna – skwer Ulice lokalne
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	max. 0,6 min. nie określa się
	Maksymalna wysokość zabudowy	do 11,0 m; 2,5 kondygnacji
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	min. 2 miejsca dla 1 mieszkania min 25 miejsc dla usług na 1000m ² pow. sprzedażowej
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	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy

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

	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	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Inwestycje wraz z infrastrukturą towarzyszącą przewidziane do realizacji zgodnie z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego nr: 2235, 2248, 2239, 2219, 2246, 2214, 2210, 2244 w szczególności: budowa i rozbudowa dróg, rozbudowa ujęcia wody, budowa zbiorników retencyjnych i retencyjno-chłonnnych, budowa obiektów usługowo-handlowych, budowa budynków jedno- i wielorodzinnych, usługowych, usług zdrowia, terenów zielonych. Funkcja wyłączona: obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m². Umowa zawarta na podstawie art. 16 ust 1 i 2 ustawy o drogach publicznych z Gminą Miasta Gdańska nr GZDiZ/ZD/073/2021 z dnia 27.09.2021 z Aneksem, na realizację odcinka ul. Sianowskiej, do Przedsięwzięcia deweloperskiego, z terminem realizacji do dnia 30.09.2025r.
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Nie dotyczy
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach	Nie dotyczy

	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	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy

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.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak ⁷⁾	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	WUiA-IV-6740.1050-7.2021.AB.316560 z dnia 18.03.2022r. wydana przez Prezydenta Miasta Gdańsk.	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
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	

*Niepotrzebne skreślić.

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych etapu II: maj 2025 roku Zakończenie prac budowlanych: maj 2026 roku	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	37 budynków jednorodzinnych, dwulokalowych ETAP II - 10 budynków jednorodzinnych, dwulokalowych
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Okolo 3,93 m.
Podział przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadań inwestycyjnych (numery działek na których realizowane są poszczególne etapy)	ETAP I -Gdańsk, Sianowska, działka nr 3/4 obręb, 0047 ETAP II- Gdańsk, Sianowska, działka nr 3/5 obręb, 0047 ETAP III- Gdańsk, Sianowska, działka nr 3/6 obręb, 0047 ETAP IV-Gdańsk, Sianowska, działka nr 3/7 obręb, 0047	
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego zostanie ustalona na podstawie pomiarów powykonawczych dokonanych zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:2015-12 z uwzględnieniem zastosowania treści Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.	

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Minimum 30% - środki własne, Maksimum 70% - kredyt (i tym podobne zewnętrzne źródła finansowania) oraz wpłaty nabywców lokali. Deweloper zastrzega możliwość udziału innych środków w przypadku zaistnienia takiej konieczności w tym finansowania ze środków własnych.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Alior Bank S.A., Bank Nowy S.A., BNP Paribas Bank Polska S.A., mBank S.A., Millennium Bank Hipoteczny S.A., Bank Handlowy w Warszawie S.A., Bank Millennium S.A., Bank Ochrony Środowiska S.A., Bank Poczty S.A., Bank Polska Kasa Opieki S.A., Bank Polskiej Spółdzielczości S.A., Credit Agricole Bank Polska S.A., Deutsche Bank Polska S.A., DnB Bank Polska S.A., PKO Bank Hipoteczny S.A., ING Bank Hipoteczny S.A., ING Bank Śląski S.A., Santander Consumer Bank S.A., Nest Bank S.A., Pekao Bank Hipoteczny S.A., Plus Bank S.A., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., SGB-Bank S.A., Santander Bank Polska S.A., mBank Hipoteczny S.A., Bank Gospodarstwa Krajowego, banki spółdzielcze.
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	W celu obsługi wpłat i wypłat dokonywanych przez poszczególnych nabywców na rachunek, Bank otwiera rachunki techniczne. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego z nabywców oraz że na żądanie danego nabywcy informuje tego nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach, a ponadto, że prawo wypowiedzenia umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów. Wpłaty środków pieniężnych przez nabywców na rachunek za pośrednictwem rachunków technicznych, o których mowa w umowie deweloperskiej odbywać się będą na warunkach i w terminach określonych w umowie deweloperskiej. Bank dokona wypłaty należnych Deweloperowi środków z rachunku na wskazany przez Dewelopera rachunek bankowy po każdorazowym potwierdzeniu zakończenia realizacji danego etapu przedsięwzięcia (zadania inwestycyjnego) zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia (zadania inwestycyjnego) określonym w prospekcie informacyjnym oraz wywiązaniu się przez Dewelopera z obowiązków określonych w Umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku	

	powierniczego. W celu realizacji przez Bank wypłaty środków z rachunku, Deweloper składa w placówce Banku prowadzącej rachunek dyspozycję wypłaty będącą jednocześnie oświadczeniem o spełnieniu warunków umowy deweloperskiej oraz o niezaleganiu z rozliczeniami z głównym wykonawcą oraz podwykonawcami, na formularzu obowiązującym w Banku. Przed wypłatą środków Bank dokonuje kontroli realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia (zadania inwestycyjnego) ujętych w harmonogramie przedsięwzięcia (zadania inwestycyjnego), a kontrola ta obejmuje sprawdzenie dokumentacji związanej z realizacją przedsięwzięcia (zadania inwestycyjnego) oraz ocenę stanu faktycznego i dokonywana jest przez podmiot zewnętrzny (tzw. Project Monitor), z którym Bank podpisał umowę o współpracy. Bank zobowiązuje się do wypłaty środków nie wcześniej niż 30 dni kalendarzowych od zatwierdzenia przez Bank raportu Project Monitora nt. weryfikacji zakończenia danego etapu przedsięwzięcia (zadania inwestycyjnego). Koszty prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz powiązanych z nim rachunków technicznych ponosi Deweloper.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Alior Bank S.A.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	1. Stan zero – fundamenty - 15% • Budynki 28-31 – 15 czerwca.2025r. • Budynki 22-27 – 30 czerwca 2025r. 2. Stan surowy otwarty – ściany nośne, stropy, nadproża, słupy – 20% • Budynki 28-31 - 30 lipca 2025r. • Budynki 22-27 – 30 września 2025r. 3. Konstrukcja dachu z deskowaniem i pokryciem bez docelowych opierzeń – 10% • Budynki 28-31 – 30 listopada2025r. • Budynki 22-27 – 31 grudnia 2025r. 4. Stan surowy zamknięty - zakończenie montażu witryn i stolarki zewnętrznej okiennej, wykończenie dachu – 15% • Budynki 28-31 – 30 listopada 2025r. • Budynki 22-27 – 31 grudnia 2025r. 5. Instalacje wewnętrzne sanitarne, elektryczne, wentylacji, tynki i posadzki – 10% • Budynki 28-31 – 10 lutego 2026r. • Budynki 22-27 – 28 lutego 2026r. 6. Stolarka drzwiowa zewnętrzna i elewacje -10% • Budynki 28-31 – 15 marca 2026r. • Budynki 22-27 – 30 marca 2026r. 7. Instalacje zewnętrzne – przyłącza do budynków - 10% • Budynki 28-31 – 30 kwietnia 2026r. • Budynki 22-27 – 30 kwietnia 2026r. 8. Zakończenie robót związanych z wykonaniem terenów zewnętrznych, droga wewnętrzna, brama wjazdowa, wyгородzenie ogródków, uzyskanie ostatecznego pozwolenia na użytkowanie – 10% • Budynki 28-31 – 30 czerwca 2026 r. • Budynki 22-27 – 30 czerwca 2026 r.

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie podlega waloryzacji. Cena 1 m ² jest stała i może ulec zmianie tylko w przypadku i stosownie do zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT dla lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych w okresie od dnia zawarcia umowy deweloperskiej do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej – w zakresie w jakim stawka ta ulegnie zmianie.

- 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.

* Niepotrzebne skreślić.

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	ODSTĄPIENIE NABYWCY 1) Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej zgodnie z art. 29 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego: jeżeli niniejsza Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1445 z późn. zm.), 2) jeżeli informacje zawarte w niniejszej Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 ww. ustawy, 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z wymogami art. 18 i art. 19 ww. ustawy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami 4) jeżeli informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszej Umowy, 5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą Umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ww. ustawy, 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu, w terminie określonym w niniejszej Umowie. 1. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt. 1-5, powyżej Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. 2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120 (stu dwadziesto) dniowy termin na zawarcie umowy przenoszącej własność Lokalu, o której mowa w § 10 ust. 1 umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej Umowy. 3. W razie skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1, powyżej Umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy. 4. Jeżeli Nabywca odstępuje od Umowy na skutek okoliczności opisanych w ust. 1 pkt. 6 powyżej Nabywcy przysługuje kara umowna w kwocie odpowiadającej 1% (jeden procent) Ceny. Prawo dochodzenia kary umownej nie przysługuje Nabywcy w przypadku gdy nieprzeniesienie w terminie przez Dewelopera na

	Nabywcę prawa odrębnej własności Lokalu wraz z prawami związanymi z Lokalem nastąpiło z przyczyny leżącej po stronie Nabywcy lub na wniosek Nabywcy. 5. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej także na podstawie postanowień niniejszej umowy wskazanych w §13, do którego to odstąpienia stosuje się postanowienia niniejszego paragrafu odpowiednio. 6. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. 7. Jeżeli Nabywca odstępuje od Umowy na skutek okoliczności opisanych w ust. 1 pkt. 1-5 powyżej oraz w ust. 6 powyżej Nabywcy przysługuje zwrot kwot wpłaconych do dnia odstąpienia. W przypadku odstąpienia przez Nabywcę od Umowy na skutek okoliczności opisanych w ust. 1 pkt 6 powyżej Nabywcy przysługuje zwrot kwot wpłaconych do dnia odstąpienia, powiększonych o karę umowną, o której mowa w ust. 6 powyżej. Zwrot winien nastąpić w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia Deweloperowi oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy spełniającego wymagania określone powyżej. 8. W przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej lub odstąpienia od niej przez którąkolwiek ze stron z przyczyn opisanych w niniejszej umowie strony w tym samym dokumencie rozwiążą umowę również w zakresie przedmiotów umów przedwstępnych objętych niniejszym aktem notarialnym. ODSTĄPIENIE DEWELOPERA 1. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w przypadku: 1) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w niniejszej Umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) 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 lub zawarcia umowy przenoszącej własność Lokalu Mieszkalnego pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 2. Jeżeli Deweloper odstępuje od Umowy na skutek okoliczności zależnych od Nabywcy opisanych w ust. 1 powyżej, Nabywca jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Dewelopera kary umownej w wysokości odpowiadającej 1% Ceny. 3. Jeżeli Deweloper odstępuje od Umowy na skutek okoliczności opisanych w ust. 1 Nabywcy przysługuje zwrot kwot wpłaconych do dnia odstąpienia w ich wysokości nominalnej, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia Nabywcy oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. Deweloper może wstrzymać się ze zwrotem tych kwot do czasu złożenia przez Nabywcę oświadczenia z podpisem notarialnie poświadczonym wyrażającego zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej.
INNE INFORMACJE	

I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem 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 lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

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 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 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 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 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 Alior Bank S.A., prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Alior Bank 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, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Alior Bank S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych: ----

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 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).

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.

Deweloper informuje o możliwości zapoznania się z ww. dokumentami w biurze sprzedaży Dewelopera przy ul. Partyzantów 8/53 w Gdańsku, w godz. 9-15 od poniedziałku do piątku.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	zł/m ²
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	zł/m ²

Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	zł/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	31.06.2027 roku	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	2 kondygnacje nadziemne
	Technologia wykonania	tradycyjna udoskonalona
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Wykończenie pełne części wspólnych terenu wokół budynków, zieleni urządzona, wykonane elementy małej architektury.
	Liczba lokali w budynku	2
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Po dwa miejsca postojowe dla każdego lokalu - garaż jedno stanowiskowy i miejsce postojowe zewnętrzne.
	Dostępne media w budynku	Instalacja wodno – kanalizacyjna, energia elektryczna, ogrzewanie, instalacja cwu, instalacja internetowa
	Dostęp do drogi publicznej	Poprzez drogę dojazdową oraz poprzez zakup udziałów we współwłasności drogi wewnątrzosiedlowej w przypadku jej wydzielania.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal mieszkalny w części nr..... budynku nr..... przy ul. Sianowskiej.	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal mieszkalny o projektowanej powierzchni użytkowej ... m², składający się z pomieszczeń o powierzchniach około: ... m², ... m², ... m², ... Układ pomieszczeń określony w załączniku nr 1 – rzut lokalu. Wykończenie i wyposażenie lokalu w standardzie podstawowym deweloperskim: ▪ podłoga pod posadzki wylewane na mokro, ściany obrysu mieszkania tynkowane, ściany działowe z bloczków silikatowych, sufity – szpachlowane płyty stropowe żelbetowe i/lub płyty kartonowo-gipsowe (poddasze);	

	Możliwość wystąpienia zaniżeń w przestrzeni podstropowej wynikających z przeprowadzonych podciągów konstrukcyjnych lub przewodów instalacyjnych. ▪ wentylacja grawitacyjna, woda zimna z instalacji wodociągowej, z sieci miejskiej, ścieki sanitarne odprowadzane do miejskiej sieci sanitarnej. Podejścia ze względów technologicznych mogą być prowadzone natynkowo. ▪ instalacja oświetleniowa – minimum 1 wypust przewodów oświetleniowych na pomieszczenie ▪ elektryczne gniazda wtykowe – minimum 1 gniazdo wtykowe na pomieszczenie (z wyłączeniem pomieszczenia wc i garderoby) oraz 1 wypust siłowy 400V dla kuchenki elektrycznej ▪ instalacja domofonowa ▪ instalacja telewizji kablowej, internetowej/telefonicznej (do uaktywnienia) ogródek przydomowy: ▪ wydzielony modułowym ogrodzeniem niskim, nawierzchnia gruntowa – warstwa ziemi będąca podkładem dla ziemi ogrodowej, z możliwością występowania elementów technicznych budynku i infrastruktury obsługującej budynek (np. studzienek) ▪ może być ukształtowany z założeniem różnicy poziomów
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.

2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
 3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
 4. Standard wykończenia – opis zakresu wykończenia lokalu/lokali nabywanych od Dewelopera
-