

PROSPEKT INFORMACYJNY

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWNICTWA OGÓLNEGO „EKOBUK” SP. Z O. O. Nr KRS0000037360	
Adres	Siedziba główna: ul. Przemysłowa 8, 14-100 Ostróda Biuro sprzedaży: ul. Przemysłowa 8, Ostróda ul. T. Szewczenki 7, Olsztyn ul. Bema 5a, Elbląg	
Numer NIP REGON	(NIP) 741-000-36-68	(REGON) 510210493
Numer telefonu	(89) 646-22-71	
Adres poczty elektronicznej	sekretariat@ekobud.ostroda.pl	
Numer faksu	-----	
Adres strony internetowej dewelopera	www.ekobud.ostroda.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	Olsztynek, ul. Jaśminowa 3,5,7
Data rozpoczęcia	19/08/2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	14/05/2024
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Elbląg, Al. Grunwaldzka 297, 299
Data rozpoczęcia	14/02/2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12/07/2024
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Olsztyn, ul. Poprzeczna 30
Data rozpoczęcia	06/05/2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	06/10/2025
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⁾	ul. Iwaszkiewicza, gmina: Miasto Elbląg Działki ewidencyjne nr: 163/17, 163/14, 52/22, 52/21 Obręb: 26	
Numer księgi wieczystej	EL1E/00112019/7 (prawo: własność ; powierzchnia działki: nr 163/17 – 23529 ha, nr 163/14 – 0,6766 ha) EL1E/00087846/8 (prawo: własność ; powierzchnia działki: nr 52/22 – 0,2905 ha, nr 52/21 – 0,0272 ha, nr 52/23 – 2,3958 ha)	
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 nieruchomości ²⁾	-----	
Inne istotne informacje	<i>Nabycie lokalu mieszkalnego i/lub lokalu niemieszkalnego (garaż indywidualny) wiąże się z jednoczesnym odpłatnym nabyciem udziału wynoszącego 1/390 części w prawie własności działki nr 52/22 (droga wewnętrzna) za cenę 230,00 zł z VAT oraz 1/975 części w prawie własności działki nr 52/21 (wjazd na osiedle) za cenę 70,00 zł z VAT.</i>	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Zadanie inwestycyjne nr 1 na dzień sporządzenia prospektu położone jest na działce nr 163/17, a w jej bezpośrednim sąsiedztwie nie znajduje się istniejąca zabudowa mieszkaniowa. Jednocześnie teren inwestycji oraz tereny sąsiednie stanowią obszar rozwojowy objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewidującym dalszą realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej, usługowej oraz infrastruktury drogowej. Na bezpośrednio sąsiadującej od strony południowej działce nr 163/16 planowana jest budowa pawilonu handlowo-usługowego. Od strony północno-wschodniej położone są działki, na których prowadzona jest inna inwestycja deweloperska obejmująca zabudowę jednorodzinną szeregową. Od strony południowej znajdują się działki usługowe, zaś od zachodniej położone są tereny przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną i wielorodzinną. Cały obszar znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód (obowiązują ograniczenia wynikające z uchwały sejmiku m.in. zawierające zakazy i wyjątki dotyczące m.in. przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko, zadrzewień, robót ziemnych i zabudowy przy wodach). Parametry i sposób zagospodarowania terenów sąsiednich mogą ulegać zmianom zgodnie z obowiązującymi procedurami planistycznymi i decyzjami właściwych organów administracji publicznej.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	<i>brak planu ogólnego - Uchwała nr XXXVI/1005/2024 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 14 marca 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego Gminy Miasta Elbląg.</i>
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr XII/302/2025 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 23 grudnia 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Północna Modrzewina w Elblągu.
	Miejscowy plan odbudowy	brak

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.

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

	Inne ⁴⁾	Uchwała Nr XIII/230/19 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Działki znajdują się na terenie oznaczonym w planie jako: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej symbolem 3MW (funkcja podstawowa – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; przeznaczenie uzupełniające: teren usług).
	Maksymalna intensywność zabudowy	1,6
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	minimalna – 0,5 maksymalna – 1,6
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	30%
	Maksymalna wysokość zabudowy	22,5 m – od 4 do 6 kondygnacji
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1,2 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód (Uchwała Nr XIII/230/19 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 grudnia 2019r.)
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	brak / nie ustalono
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	brak / nie ustalono

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

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (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.

	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	brak / nie ustalono
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacji terenu z ul. Aleja Jana Pawła II, oznaczonej symbolem KDG, z ulicy lokalnej, oznaczonej symbolem KDL oraz drogami wewnętrznymi wynikającymi z podziału terenu.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	- zaopatrzenie w wodę z sieci miejskiej; odprowadzenie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej; odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej; zasilanie w energię (według odrębnych przepisów – budowa sieci elektroenergetycznej – wykonana)
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	Działki sąsiadujące (355, 163/13, 163/14, 52/20, 52/2, 52/1, 163/3, 163/19, 163/20, 356/1) znajdują się na terenie oznaczonym w planie jako: 1MNW-U – strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług; maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne – 10,5 m; zasada realizacji jednego budynku mieszkalnego w ramach jednej działki budowlanej; nadziemna intensywność zabudowy mieszkaniowej – minimalnej 0,15; maksymalnej – 0,6; nadziemna intensywność zabudowy usługowej - minimalna – 0,2; maksymalna – 1,2; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej – 50%, dla zabudowy usługowej – 20%; minimalna liczba miejsc do parkowania: 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny; na terenie usług: 1 miejsce na 100m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal usług. 1MW, 2MW, 3MW, 4MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przeznaczenie uzupełniające: teren usług; nadziemna intensywność zabudowy – minimalna – 0,5, maksymalna – 1,6; maksymalna wysokość zabudowy – 22,5 m dla zabudowy mieszkaniowej i 15 m dla zabudowy usługowej; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki – 20% dla 1MW, 2MW, 3MW oraz 25% dla 4 MW; minimalna liczba miejsc do parkowania – 1,2 miejsca na 1 mieszkanie, 1 miejsce na 100m² powierzchni użytkowej usług jednak nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal usługowy. 1MN, 2MN, 4MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; nadziemna intensywność zabudowy: dla zabudowy wolnostojącej – minimalna – 0,15; maksymalna - 0,6; dla zabudowy bliźniaczej – minimalna – 0,15; maksymalna – 0,8; dla zabudowy szeregowej – minimalna – 0,15; maksymalna – 1,0; maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne – 10,5 m; minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50% dla zabudowy wolnostojącej, 40% dla zabudowy bliźniaczej, 20% dla zabudowy szeregowej;
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	

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

		minimalna liczba miejsc do parkowania: 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny. KDG - teren drogi głównej; KDL – teren drogi lokalnej - zakaz realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu drogowego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; maksymalna wysokość zabudowy – 10 m; nadziemna intensywność zabudowy – minimalna – nie ustala się; maksymalna 0,02; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%.
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
	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
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	nie dotyczy

	nadziemna intensywność zabudowy	nie dotyczy
	wysokość zabudowy	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	brak
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	brak
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Zgodnie z informacją wydaną przez Prezydenta Miasta Elbląg na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej działki 163/17 obręb 26 Elbląg w latach 2020-2026 wydano 2 decyzje środowiskowe: 1. Budowa sieci kan. sanitarnej grawitacyjnej oraz sieci kan.deszczowej w ul. Jana Pawła II dla realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Osiedla Modrzewina Północ I i II - decyzja z dnia 20.06.2024r. nr DGMiOŚ-RNWiOŚ.6620.3.2024.AZ 2. Budowa parkingów naziemnych i garażu podziemnego dla potrzeb budynku wielorodzinnego i budynku usługowego na osiedlu Modrzewina II, na działkach nr 163/15 i 52/20 obr.Elbląg – z dnia 10.03.2025 r. nr DKŚ.6220.9.2024.AP.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	brak opracowania
	miejscowych planach odbudowy	brak opracowania
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	nie dotyczy
	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 informacją przekazaną przez Prezydenta Miasta Elbląg pismem DUA-P.6724.16.2025.AD z dnia 09.09.2025 r. w promieniu 1 km od nieruchomości tj. działki nr ew163/17 (obr.26) zostały wydane następujące decyzje o warunkach zabudowy, dotyczące inwestycji wskazanych w załączniku do ustawy z dnia 20 maja 2021r: 1. Droga tymczasowa z płyt, stanowiąca połączenie drogowe pomiędzy Al. Jana Pawła II od ul. Fromborskiej; 2. Droga docelowa w ciągu Al. Jana Pawła II, na odcinku dotychczas wykonanej drogi z płyt drogowych w ramach Wieloletniej Prognozy Finansowej na lata 2025-2036 inwestycja pn."rozbudowa Al.

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.

		Jana Pawła II wraz z połączeniem tej ulicy z ul. Fromborską". Na dzień 20.05.2026r. nie zostały wydane inne decyzje niż wskazane powyżej, zgodnie z decyzją DKŚ.604.35.2026.AZ
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	brak
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	brak
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 161/2023 z dnia 22.09.2023r. wydana przez Prezydenta Miasta Elbląg Decyzja 203/2023 z dnia 16.11.2023r. wydana przez Prezydenta Miasta Elbląg <i>(zmiana decyzji nr 161/2023 w zakresie: zmiana zagospodarowania terenu oraz zmianę sposobu użytkowania części kondygnacji piwnic)</i>	

	Decyzja 263/2024 z dnia 18.03.2025r. wydana przez Prezydenta Miasta Elbląg (zmiana decyzji nr 161/2023 w zakresie: zmiana zagospodarowania terenu i budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego – liczba mieszkań 63 (bud.nr 2)) Decyzja 237/2025 z dnia 08.01.2026r. wydana przez Prezydenta Miasta Elbląg (zmiana decyzji nr 161/2023 w zakresie: budowa pawilonu usługowego wraz ze zmianą zagospodarowania i urządzeniem terenu) Decyzja 30/2026 z dnia 09.04.2026r. wydana przez Prezydenta Miasta Elbląg (zmiana decyzji nr 161/2023 w zakresie: zmiana ilości kondygnacji w budynku nr 2 oraz zmianę zagospodarowania terenu)	
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 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023r. poz. 682, 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	Rozpoczęcie budowy: 06.10.2023 r. Zakończenie budowy/ Pozwolenie na użytkowanie: 30.06.2027 r. Termin zakończenia realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego oraz termin przeniesienia prawa własności mogą ulec odpowiedniemu przedłużeniu wyłącznie w przypadku wystąpienia okoliczności niezależnych od Dewelopera, których mimo zachowania należytej staranności nie można było przewidzieć ani im zapobiec, w szczególności: • działania siły wyższej, • klęsk żywiołowych, • nadzwyczajnych warunków atmosferycznych uniemożliwiających prowadzenie robót budowlanych zgodnie z technologią wykonania, • działań organów administracji publicznej skutkujących wstrzymaniem lub przedłużeniem procedur administracyjnych pomimo dochowania należytej staranności przez Dewelopera, • przerw w dostawach mediów lub materiałów budowlanych o charakterze powszechnym i niezależnym od Dewelopera. Przedłużenie terminu realizacji może nastąpić wyłącznie o okres odpowiadający czasowi trwania przeszkody oraz jej bezpośrednich skutków. Deweloper zobowiązuje się poinformować Nabywcę o wystąpieniu okoliczności uzasadniających zmianę terminu realizacji inwestycji oraz okres jego przedłużenia.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Przedsięwzięcie deweloperskie podzielone zostało na III etapy składające się z 5 budynków wielorodzinnych, 5 kondygnacyjnych (w tym 4 kondygnacje naziemne oraz 1 podziemna) / <u>Budynek nr 1 - zadanie inwestycyjne I</u> Budynek nr 2 – zadanie inwestycyjne II Budynek nr 3, nr 4, nr 5 – zadanie inwestycyjne III

	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	odległość budynku nr 1 od nr 2 – 14 metrów odległość budynku nr 1 od nr 3 - 25 metrów
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiar powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zostanie wykonany po zakończeniu robót budowlanych zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07 „Właściwości użytkowe w budownictwie — Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”. W przypadku stwierdzenia różnicy pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową lokalu wskazaną w umowie a powierzchnią ustaloną po wykonaniu obmiaru powykonawczego: -cena lokalu ulegnie odpowiedniemu przeliczeniu według ceny za 1 m² powierzchni użytkowej określonej w umowie, -w przypadku zwiększenia powierzchni użytkowej Nabywca zobowiązany będzie do dopłaty różnicy wynikającej z rzeczywistej powierzchni lokalu, -w przypadku zmniejszenia powierzchni użytkowej Deweloper zwróci Nabywcy kwotę odpowiadającą różnicy powierzchni. Rozliczenie różnicy ceny nastąpi najpóźniej przed zawarciem umowy przenoszącej własność lokalu. Jeżeli różnica powierzchni użytkowej lokalu przekroczy 2% powierzchni określonej w umowie deweloperskiej, Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w terminie 14 dni od dnia poinformowania o ostatecznej powierzchni lokalu.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	zakładany udział na dzień sporządzenia prospektu: środki własne 70%, wpłaty nabywców na OMRP 30%; bez kredytu; Deweloper zastrzega możliwość zmiany proporcji źródeł finansowania przedsięwzięcia przy zachowaniu środków ochrony nabywców wymaganych ustawą.
	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%
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, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w tej umowie. Deweloper dysponuje środkami wpłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia przed wypłatą środków pieniężnych. Koszt kontroli ponosi Deweloper.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	mBank	

⁷⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz.1177 oraz z 2023r. 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 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	stanowi załącznik do niniejszego prospektu informacyjnego
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	W przypadku zmiany obowiązującej stawki podatku od towarów i usług (VAT) dotyczącej sprzedaży lokalu mieszkalnego, miejsca postojowego, komórki lokatorskiej lub udziału w nieruchomości wspólnej, cena brutto ulegnie odpowiedniej zmianie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. W przypadku wzrostu stawki podatku VAT Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od dnia otrzymania informacji o zmianie ceny wynikającej ze zmiany stawki podatku VAT.
WARUNKI ODSZKODOWANIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 maja 2021r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O 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 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w przypadkach oraz na zasadach określonych w art. 43–46 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z późn. zm.), w szczególności, gdy: • umowa deweloperska lub prospekt informacyjny zawierają braki lub informacje niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym, • deweloper nie doręczył prospektu informacyjnego wraz z wymaganymi załącznikami, • deweloper nie przeniesie prawa własności w terminie określonym w umowie, • wystąpi wada istotna lokalu mieszkalnego, • deweloper nie spełni obowiązków wynikających z ustawy deweloperskiej. Deweloperowi przysługuje prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w przypadkach określonych ustawą, w szczególności w razie braku terminowej zapłaty przez nabywcę pomimo uprzedniego wezwania lub niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu albo zawarcia umowy przenoszącej własność. Szczegółowe zasady oraz terminy wykonania prawa odstąpienia określają przepisy ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
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 zobowiązanie 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 zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o 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 zobowiązanie 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 zobowiązanie 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 1994r. – 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 przed 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 zobowiązaniem 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 zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
- b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym - zgodą banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem 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 zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w **mBank**. 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 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 **mBank**,
- 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**”

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 2023 r. poz. 2488). Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	wg indywidualnej wyceny zł
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	zgodnie z kartą lokalu m²
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	wg indywidualnej wyceny zł/m²
Cena za obowiązkowe nabycie udziałów w drodze	230,00 zł z tyt. zakupu 1/390 części udziału w działce nr 52/22 70,00 zł z tyt. zakupu 1/975 części udziału w działce nr 52/21
Łączna cena sprzedaży za lokal mieszkalny wraz z obowiązkowym udziałem w drodze	X zł =(cena mieszkania + 300,00 zł)
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	31.12.2027 r.

20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym				
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej, albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji: 5, w tym: - 4 kondygnacje naziemne mieszkalne - 1 kondygnacja podziemna			
	Technologia wykonania Tradycyjna murowana z elementami żelbetowymi: - fundamenty - płyta żelbetowa - ściany zewnętrzne piwnic - monolityczne żelbetowe o grubości 24 cm - ściany pozostałych kondygnacji murowane z bloczków silikatowych - stropy - w systemie FILIGRAN gr 20cm - stropodach - schody – prefabrykowane - ścianki działowe – murowane z cegły wapienno-piaskowej 12cm (łazienki) i 8 cm (pozostałe pomieszczenia wewnątrz lokali mieszkalnych)			
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości: klatki schodowe, korytarze: w pełni wykończone (tynki, malowanie, posadzki – płytki / gres, balustrady, stolarka, domofon, oświetlenie klatki); balkony: wykonywane będą jako konstrukcje przygotowane do indywidualnego wykończenia przez Nabywcę (balkon nie obejmuje warstwy wykończeniowej posadzki ani izolacji przeciwwodnej wykonywanej pod indywidualne wykończenie posadzki balkonowej przez Nabywcę. Wykonanie warstw wykończeniowych przez Nabywcę powinno odbywać się zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i nie może naruszać konstrukcji ani szczelności elementów budynku), balustrada; piwnice: systemowe drzwi do komórek lokatorskich, posadzki betonowe; teren zewnętrzny: trawniki, chodniki, drogi i parkingi wyłożone kostką betonową, oświetlenie zewnętrzne, przewidziano elementy kontroli dostępu i monitoringu części wspólnych, których ostateczny zakres może ulec zmianie na etapie realizacji inwestycji i opracowania dokumentacji wykonawczej, bez gwarancji objęcia monitoringiem wszystkich części nieruchomości wspólnej.			
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="719 1688 919 1787">Liczba lokali w budynku</td><td data-bbox="919 1688 1482 1787">Budynek nr 1 – 71 lokali</td></tr> <tr> <td data-bbox="719 1787 919 2007">Liczba miejsc garażowych i postojowych</td><td data-bbox="919 1787 1482 2007"> Na terenie inwestycji przewidziano: - 15 garaży indywidualnych w podziemiu budynku nr 1, - 71 ogólnodostępnych miejsc postojowych naziemnych. </td></tr> </table>	Liczba lokali w budynku	Budynek nr 1 – 71 lokali	Liczba miejsc garażowych i postojowych
Liczba lokali w budynku	Budynek nr 1 – 71 lokali			
Liczba miejsc garażowych i postojowych	Na terenie inwestycji przewidziano: - 15 garaży indywidualnych w podziemiu budynku nr 1, - 71 ogólnodostępnych miejsc postojowych naziemnych.			

	Dostępne media w budynku instalacja wodna, instalacja kanalizacyjna, instalacja elektryczna, ogrzewanie miejskie, instalacja deszczowa odprowadzająca wody opadowe, TV naziemna, cyfrowa DVBT, Internet
	Dostęp do drogi publicznej tak (poprzez nieruchomość stanowiącą działkę numer 52/21, objętej księgą wieczystą numer <i>EL1E/00087846/8 (obecnie)</i>, co do której Nabywcy przysługiwać będzie odpowiedni udział w prawie własności
	Zgodnie z ustawą z dnia 11 stycznia 2018r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych, inwestycja ma zapewnioną odpowiednią moc przyłączeniową zgodnie z przepisami obowiązującymi na dzień zatwierdzenia projektu budowlanego.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie albo zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	parter / I / II / III piętro
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia użytkowa lokalu: zgodnie z kartą lokalu m² Układ pomieszczeń: zgodnie z kartą lokalu <u>Zakres i standard prac wykończeniowych (standard deweloperski):</u> - podłoga pod posadzki - ściany /sufity – tynki gipsowe maszynowe - parapety wewnętrzne – konglomerat - stolarka PCV, drzwi wejściowe do lokali antywłamaniowe klasy B z zamkami klasy C - instalacja elektryczna z gniazdkami i wyłącznikami bez oprav - instalacja teletechniczna (domofon, RTV+SAT, światłowód) - instalacja c. o. kompletna (z grzejnikami z zaworami termostatycznymi, w łazienkach grzejniki drabinkowe) - instalacja wodno-kanalizacyjna w łazienkach: • instalacja wody użytkowej – bez rozprawadzeń • instalacja kanalizacji sanitarnej – bez rozprawadzeń - instalacja wodno-kanalizacyjna w kuchniach: • przyłącze wody do zlewozmywaka; • podejście kanalizacyjne zakończone odejściem z pionu - bez rozprawadzeń
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	inwestycja w trakcie realizacji / przewidywany termin uzyskania: 31.08.2027 r.
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	nie dotyczy
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	Uzupełnić, jeśli klient nabywa garaż indywidualny – garaż indywidualny o numerze ... o powierzchni ... m² położony na 1 kondygnacji budynku nr 1 (poziom piwnic)
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	... zł

Cena za obowiązkowe nabycie udziałów w drodze	230,00 zł z tyt. zakupu 1/390 części udziału w działce nr 52/22 70,00 zł z tyt. zakupu 1/975 części udziału w działce nr 52/21
Łączna cena sprzedaży za lokal użytkowy wraz z obowiązkowym udziałem w drodze	Y zł = (cena garażu + 300,00 zł)
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	31.12.2027 r.

Podpis osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera



Pieczęć dewelopera

Przedstawione w prospekcie informacyjnym oraz załącznikach materiały graficzne, wizualizacje, rzuty, szkice, koncepcje zagospodarowania terenu, układy zieleni, elementy małej architektury oraz wyposażenia części wspólnych mają charakter poglądowy i mogą ulec zmianom na etapie realizacji inwestycji, pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi przepisami prawa, projektem budowlanym oraz funkcjonalnością przedsięwzięcia deweloperskiego.

Zmiany wynikające z rozwiązań projektowych, technologicznych, wykonawczych lub wymagań organów administracji publicznej nie stanowią zmiany istotnej przedsięwzięcia deweloperskiego, o ile nie prowadzą do pogorszenia funkcjonalności lokalu lub części wspólnych.

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Rzut kondygnacji piwnicy / hali garażowej – jeśli dotyczy.
3. Harmonogram prac budowlanych.
4. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
5. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego i planowanego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).

