

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego:

Rumia, dnia 08-03-2026 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	RAFAŁ ŁUKASZEWICZ prowadzący działalność gospodarczą pod firmą KEDA DEVELOPMENT RAFAŁ ŁUKASZEWICZ	
Adres	MATEJKI 20 RUMIA 84-230	
Numer NIP i REGON	(NIP) 5882051969	REGON 365788086
Numer telefonu	513-127-308	
Adres poczty elektronicznej	biuro@keda-development.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.domyreda.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Ul. Nowowiejskiego 12/1a, 12/1b, 12A/2A, 12A/2B, Reda 84-240 2 domy jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej każdy o dwóch lokalach mieszkalnych
Data rozpoczęcia	03 stycznia 2020r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	30 czerwiec 2020r.



PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Ul. Wodeckiego 19/2A, 19/2B, 21/1A, 21/1B , Reda 84-240 2 domy jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej każdy o dwóch lokalach
Data rozpoczęcia	01 września 2020r
Data wydania decyzji O pozwoleniu na użytkowanie	25 stycznia 2021r.

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Ul. Wybickiego 19 lok 1, 19 lok 2 Kielno 84-208 Dom jednorodzinny o dwóch lokalach mieszkalnych
Data rozpoczęcia	04 maja 2022r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	9 listopad 2022r.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100000 zł	NIE
---	-----

**III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębów ewidencyjnych ¹⁾	UL. Jaśminowa, 84-240 REDA Działka 227/74 Działka 227/67
Numer księgi wieczystej	KW numer GD1W / 00012000 / 4 zostanie założona nowa księga dla działki 227/74 KW numer GD1W/00149481/8 działka drogowa udział 1/11
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak wpisu
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Powierzchnia działki 0,1333 ha

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 (wpływających na warunki życia)	Usytuowanie w odległości 30 m w linii prostej od linii średniego napięcia, generujących hałas, usytuowanie w odległości 100m w linii prostej od torów kolejowych generujących hałas	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Uchwała Nr LVII/549/2022 z dnia 2022-12-15 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Polnej w Redzie Publikacja: Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z 2023-01-25, poz. 422 Data wejścia w życie: 2023-02-09 https://bip.reda.pl/dokumenty/6744 https://reda.e-mapa.net
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego A.40.MN	
	Miejscowy plan rewitalizacji BRAK	
	Miejscowy plan odbudowy BRAK	
	Inne 4) BRAK	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność: 0,8
	Maksymalna wysokość zabudowy	12 m n.p.t
	Minimalny udział procentowy po- wierzchni biologicznie czynnej	50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Ustalenia w zakresie ochrony środowiska dla całego obszaru planu: 1) dla obszaru objętego planem ustala się następujące zakazy: a) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska; ustalenie nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych, b) lokalizowania przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi oraz stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, c) lokalizacji nowych obiektów dla hodowli zwierząt i ptactwa (w tym na własny użytek), w tym zakaz przebudowy, rozbudowy obiektów



	istniejących pełniących te funkcje; 2) dla obszaru objętego planem ustala się następujące nakazy: a) wykonywania niezbędnych dla realizacji inwestycji przekształceń powierzchni terenu w sposób nie powodujący negatywnego wpływu na działki sąsiednie i nie powodujący spływu wód powierzchniowych na te działki, b) zapewnienia dla każdej inwestycji realizacji ustaleń planu określonych w § 7 ust. 4, c) stosowania przy realizacji inwestycji rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniami, d) ograniczenia zasięgu uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności lub zastosowanych technologii do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny; znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami, e) zapewnienia przy realizacji ustaleń planu ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną; ustalenie to nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, f) spełnienia dla prowadzonej działalności wymogów obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu) oraz zabezpieczenia pomieszczeń na pobyt ludzi przed uciążliwościami innych funkcji, g) planowane zagospodarowanie terenu nie może w sposób negatywny zmieniać stosunków gruntowo wodnych na terenie objętym inwestycją ani na terenach przyległych ani nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego, h) przy realizacji inwestycji zaleca się wykonanie w podmurówce ogrodzeń przy powierzchni terenu przejść ekologicznych umożliwiających migrację
--	--



		drobnej zwierzyny w formie otworów o średnicy minimum 15 cm, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5 m, lub prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm; 3) dla obszaru objętego planem ustala się: Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego – 6 – Poz. 422 a) zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień, dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów kolidujących z planowanym zagospodarowaniem na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz pod warunkiem kompensacji przyrodniczej, b) wykorzystanie istniejących drzew i krzewów do kształtowania terenów zieleni urządzonej i przy obiektowej, c) lokalizację zieleni w formie grup drzew i krzewów oraz wprowadzanie gatunków zgodnych z warunkami siedliskowymi, d) w terenach o symbolu Z i ZP zaleca się wprowadzenie nasadzeń drzew na minimum 30% powierzchni terenu; 4) na obszarze objętym planem dla ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, w rozumieniu przepisów odrębnych (ochrony środowiska) ustala się następującą kwalifikację: a) tereny z oznaczeniem literowym MN i MN,RO - jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, b) tereny z oznaczeniem literowym MNU, MU, MW,U - jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, c) tereny z oznaczeniem literowym U - jak dla danej funkcji zgodnie z obowiązującymi przepisami, d) tereny z oznaczeniem literowym ZP i US - jak tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, e) dla terenów o innych oznaczeniach literowych zgodnie z przepisami odrębnymi; 5) w południowej części obszaru objętego planem ustala się przebieg regionalnego korytarza ekologicznego „Pradoliny Redy - Łeby” - zasięg przestrzenny oznaczono na rysunku planu; dla terenów położonych w zasięgu regionalnego korytarza ekologicznego obowiązują ustalenia: a) zachowanie istniejącego ukształtowania terenu, chyba że w ustaleniach ogólnych i szczegółowych podano inaczej, b) zachowanie drzew i krzewów z
--	--	--



		dopuszczeniem cięć sanitarnych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz z zastrzeżeniem zapisów § 5 ust. 3 pkt 3.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy

3) W szczególności obiekty generujące uciążliwość zapachową, hałasową, świetlną.

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

- 1) Dokonanie 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 terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów w których w aglomeracji lub obszarów w których poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.



	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dojazd: - dojazd: z drogi publicznej 006.KDD i 007.KDD 2. Ustala się następujące wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc postojowych (miejsc do parkowania) dla samochodów osobowych i rowerów: 1) dla usług, obiektów produkcyjnych i lokali użytkowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: minimum 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług oraz minimum 1 miejsce postojowe na 10 osób zatrudnionych na najliczniejszej zmianie; nie mniej niż 2 miejsca postojowe; 2) dla składów i magazynów: minimum 1 miejsce postojowe na 1000 m² powierzchni użytkowej magazynów i składów oraz minimum 1 miejsce postojowe na 10 osób zatrudnionych na najliczniejszej zmianie; nie mniej niż 2 miejsca postojowe; 3) dla lokali mieszkalnych: minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal; 4) dla terenów zieleni urządzonej, sportu i rekreacji: minimum 1 miejsce postojowe na 1000 m² powierzchni terenu (minimum 2 miejsca postojowe); dla terenów zieleni urządzonej o powierzchni mniejszej niż 1000 m² – wskaźniki dowolne; 5) dodatkowo wyznaczyć miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według następujących wskaźników: minimum jedno miejsce postojowe jeśli liczba miejsc wynosi 1-5; minimum dwa miejsca postojowe jeśli liczba miejsc wynosi 6-16; minimum trzy miejsca postojowe jeśli liczba miejsc wynosi 17-40, minimum cztery miejsca postojowe jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, minimum 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeśli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100; ustalenie nie dotyczy miejsc postojowych dla lokali mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej; 6)



		miejsca postojowe dla rowerów: w ilości minimum 1 miejsce rowerowe na 5 miejsc postojowych; otrzymaną liczbę zaokrąglić w górę, ustalenie nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 7) na parkingach lokalizowanych na powierzchni terenu, o liczbie miejsc postojowych powyżej 5 wymagane jest nasadzenie drzew w ilości minimum 1 drzewo na każde 5 miejsc postojowych; 8) dla obiektów infrastruktury technicznej ustala się wskaźniki dowolne; 9) obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych na terenie działki budowlanej będącej przedmiotem inwestycji; 10) ustala się wymóg bilansowania wskaźników miejsc postojowych zabudowy istniejącej i zabudowy projektowanej (będącej przedmiotem inwestycji) w obrębie terenu objętego inwestycją; Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego – 11 – Poz. 422 11) nawierzchni miejsc postojowych nie wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej; 12) ustala się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jeden zjazd z drogi publicznej na jedną działkę budowlaną; 13) drogi pożarowe projektować zgodnie z przepisami odrębnymi
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1) możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej ustala się w kartach terenów; 2) możliwość podłączenia obiektów do infrastruktury technicznej na warunkach ustalonych przez gestora sieci; 3) przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi przepisami; wszystkie występujące kolizje przebudować poza pas planowanej zabudowy lub na warunkach gestora sieci kolidującej infrastruktury; 4) dopuszcza się realizację innych, niż wymieniono w § 4 ust. 1 pkt 2 sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji, lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi. 2. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę: 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; 2) w projektowaniu inwestycji uwzględnić wymogi przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia



		pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi. 3. Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzenia ścieków: 1) odprowadzenie ścieków do zbiorczej kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami zarządcy sieci, bezpośrednio lub poprzez indywidualne przepompownie ścieków. 4. Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: 1) w ramach adaptacji miasta do zmian klimatu, w obszarze objętym planem minimalizować ilość nawierzchni szczelnych na rzecz nawierzchni azurowych w celu ograniczenia odpływu wód opadowych i roztopowych oraz dla stworzenia warunków lokalnej filtracji gruntowej; należy zapewnić maksymalną retencję wód opadowych i roztopowych; 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych, dróg wewnętrznych i publicznych ciągów pieszych, na warunkach i za zgodą gestora systemu miejskiej kanalizacji deszczowej: a) poprzez retencjonowanie w obszarach pasów drogowych lub w innym terenie, w porozumieniu z właścicielem tego terenu, b) pośrednio lub bezpośrednio do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej, c) do układu odwadniającego, nie włączonego do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej; 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z pozostałych działek budowlanych, na warunkach i za zgodą gestora systemu miejskiej kanalizacji deszczowej: a) ustala się obowiązek retencjonowania wód z powierzchni wszystkich dachów budynków, dojazdów, placów i parkingów położonych w obrębie działek budowlanych, b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: - pośrednio lub bezpośrednio do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej, z zastosowaniem opóźnionego odpływu, - do układu odwadniającego, nie włączonego do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej, c) na etapie projektowania zagospodarowania terenu obowiązkowo uwzględnić: - systemy zbierania, oczyszczania i ponownego wykorzystania wody deszczowej, Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego – 12 – Poz. 422 - infiltrację wód opadowych poprzez
--	--	---



		wszelkiego rodzaju przepuszczalne powierzchnie chłonne oraz przez wprowadzenie urządzeń ograniczających ilość odprowadzanych wód na rzecz ewaporacji; 4) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych (w tym także z miejsc postojowych i parkingów) przed oprowadzeniem do odbiorników wymagają oczyszczenia w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi; 5) odpływ wód opadowych i roztopowych z terenów dróg i działek budowlanych realizować w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zalewaniem innych terenów. 4. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło: 1) z indywidualnych, niskoemisyjnych lub bez emisyjnych źródeł; 2) z systemów miejskich; 3) z systemów indywidualnych zasilanych z odnawialnych źródeł energii stanowiących mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych; uciążliwość urządzeń nie może przekraczać standardów ustalonych dla funkcji, na terenie której są zlokalizowane. 5. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz: 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia oraz ze zbiorników indywidualnych; 2) dla sieci gazowych należy uwzględnić strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi. 6. Ustala się następujące zasady w zakresie elektroenergetyki: 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych sieci oraz z odnawialnych źródeł energii stanowiących mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych; 2) istniejącą i projektowaną sieć należy przystosować do planowanego zagospodarowania; usunięcie wszelkich kolizji istniejących sieci elektroenergetycznych z obiektami projektowanymi w porozumieniu z zarządcą sieci; 3) dopuszcza się: a) sytuowanie stacji transformatorowych zgodnie z ustaleniami podanymi w kartach terenów, b) dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych bezpośrednio na granicy i w odległości 1,50 m od granicy działki, w tym działki drogowej, pod warunkiem zachowania widoczności na skrzyżowaniu; 4) ustalenia planu dotyczące maksymalnej
--	--	---



		wysokości zabudowy nie dotyczą infrastruktury elektroenergetycznej; 5) przez obszar planu przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokich napięć 110 kV; wzdłuż linii obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 40 m, po 20 m od osi linii w obie strony, oznaczony na rysunku planu; w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują przepisy odrębne dotyczące bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych, oraz następujące ustalenia: a) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi mogą być wznoszone pod warunkiem nieprzekroczenia dopuszczalnych poziomów oddziaływania pola elektromagnetycznego określonego w przepisach odrębnych, b) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej, c) zagospodarowanie terenu w obszarze pasa w porozumieniu z zarządcą sieci, d) po skablowaniu linii napowietrznej 110 kV pas ochrony funkcyjnej zmniejsza się do 3 m – po 1,50 od osi linii kablowej; 6) przez obszar objęty planem przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne i kablowe średnich napięć 15 kV i niskich napięć nn-0,4 kV; wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m, po 7 m od osi linii w obie strony, oznaczony na rysunku planu; dla pasa ochrony funkcyjnej ustala się: a) zagospodarowanie w obszarze pasa ochrony funkcyjnej w porozumieniu z gestorem sieci, b) pas ochrony funkcyjnej nie obowiązuje po skablowaniu linii. Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego – 13 – Poz. 422 7. Ustala się następujące zasady w zakresie telekomunikacji, teletechniki i łączności publicznej: 1) tereny należy podłączyć do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych; 2) sieci projektować jako podziemne z prowadzeniem ich w terenach przewidzianych pod ciągi komunikacyjne; dopuszcza się prowadzenie w innych terenach w przypadku braku możliwości prowadzenia w ciągach komunikacyjnych.
--	--	---



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	Zabudowa jednorodzinna
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Maksymalna 0,8
	Maksymalna wysokość zabudowy	12m
	Minimalny udział procentowy po- wierzchni biologicznie czynnej	50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 na jeden lokal mieszkalny
Ustalenie decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	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	Rozbudowa i przebudowa ul. Polnej
	Studium warunków i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	STUDIUM XXIV/242/2016 z dnia 2016-11-30
	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	BRAK
	Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	BRAK
	Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	BRAK
	Miejscowych planach odbudowy	BRAK
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	BRAK
	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
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	NIE
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	NIE



	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowl przeciw-powodziowych	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.



	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*	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 AB.6740.2.103.2025.5., wydana z upoważnienia Starosty Wejherowskiego	
Data uprawomocnienia 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 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021r. 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	Planowane zakończenie: 27 stycznia 2027	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Planowane rozpoczęcie: 6 marzec 2026 Planowane zakończenie: 25 stycznia 2027	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Położenie Budynku na działce z zaznaczonym ogrodem na planie zagospodarowania – zał. nr 1
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiar powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zostanie dokonany według normy budowlanej PN – ISO 9836:2015 Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych” . Powierzchnia Użytkowa Budynku liczona będzie w stanie wykończenia deweloperskiego od ścian na poziomie posadzki, bez uwzględniania listew przypodłogowych, progów itp. elementów wykończenia utrudniających pomiar. Dokładność pomiaru zaokrągla się do 1 cm, a dokładność obliczenia powierzchni do 0,01 m². Do Powierzchni Użytkowej Budynku nie wlicza się powierzchni tarasów. Do Powierzchni Użytkowej Budynku wliczana jest powierzchnia zajmowana przez przegrody i ścianki działowe, które można wyburzyć w zależności od przyjętej aranżacji Budynku. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,2m należy zaliczać w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,4 m, lecz mniejszej od 2,2 m w 50%, a o wysokości mniejszej od 1,4 m pomija się całkowicie.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne 100%
	Wnastępujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwartym mieszkaniowym rachunek powierniczy*	Zamkniętym mieszkaniowym rachunkiem powierniczym*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny 7)	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju Zabezpieczenia środków nabywcy	. Deweloper jest obowiązany do posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej umowy deweloperskiej w ramach tego przedsięwzięcia. – Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której	



stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat.

Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.

Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem. Bank informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy. W przypadku gdy deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa powyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku. W czasie obowiązywania umowy, o prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego, o której mowa powyżej, oraz w terminie, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, o którym mowa powyżej, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na tym rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w tej umowie.-----

Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, o czym mowa powyżej, informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie. Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez dewelopera powyższego obowiązku.-----

Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek.

Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. Środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje, o których mowa powyżej.

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 przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej 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 deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa powyżej. W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Koszty kontroli ponosi deweloper. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od tej umowy. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej innego niż na podstawie art. 43, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa powyżej.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Rumia Spółdzielczy z siedzibą w Rumi
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Harmonogram prac budowlanych sprawdzi IntegroGroup: Etap I – do dnia 6 kwietnia 2026r, stanowi 20% przedsięwzięcia deweloperskiego: - zakup działki - przygotowanie terenu - wykonanie płyty fundamentowej - zasypanie płyty - rozprowadzenie instalacji kanalizacji sanitarnej w fundamentach, - izolacja termiczna i przeciwwilgociowa fundamentów, Etap II – do dnia 20 maja 2026, stanowi 10% przedsięwzięcia deweloperskiego: - wymurowanie ścian nośnych parteru, - wykonanie nadproży, - wymurowanie kominów na parterze, Etap III - do dnia 4 czerwca 2026, stanowi 10% przedsięwzięcia deweloperskiego: 1. wykonanie zbrojenia 2. zalanie stropu 3. wykonanie schodów 4. prace ziemne Etap IV – do dnia 30 lipca 2026, stanowi 20% przedsięwzięcia deweloperskiego: - wykonanie ścian nośnych piętra - wykonanie ścian działowych,



	- wykonanie konstrukcji dachu - montaż okien - pokrycie dachu folią, łąty i kontr-łąty - montaż drzwi Etap V – do dnia 23 sierpnia 2026, stanowi 20% przedsięwzięcia deweloperskiego: - wykonanie instalacji elektrycznych, alarmowej i TV - wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnych wewnętrznych, - montaż bram garażowych - wykonanie tynków gipsowych - wykonanie dachówki wraz z obróbkami Etap VI – do dnia 27 października 2026 stanowi 10% przedsięwzięcia deweloperskiego: - wykonanie centralnego ogrzewania wraz z ułożeniem styropianu - zabudowa karton-gips wraz z ociepleniem dachu/stropu - wykonanie elewacji Etap VII – do dnia 25 stycznia 2027 stanowi 10% przedsięwzięcia deweloperskiego: 1. zagospodarowanie terenu, 2. zakończenie prac budowlanych. 3. Montaż pomp ciepła 4. Wylewki-posadzki
Dopuszczenie waloryzacji cen i określenie zasad	Ceny nie podlegają waloryzacji. Cena nabycia przedmiotu umowy może ulec zmianie w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) lub zmiany powierzchni użytkowej lokalu. ----- ----- W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) nowa cena zostanie obliczona w następujący sposób: ----- --- w razie podwyższenia stawki podatku – cena zostanie podwyższona o kwotę stanowiącą różnicę między sumą ceny netto i nowej stawki VAT oraz dotychczasowej ceny brutto; w takim przypadku nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydzieści) dni od daty otrzymania zawiadomienia o zmianie ceny, ----- w razie obniżenia stawki podatku – cena zostanie obniżona o kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy dotychczasową ceną brutto a kwotą stanowiącą sumę ceny netto i nowej stawki VAT. ----- W przypadku zmiany powierzchni użytkowej lokalu pomiędzy powierzchnią wynikającą z niniejszej umowy, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie odpowiednio zmniejszeniu lub zwiększeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o które odpowiednio zmniejszyła się lub zwiększyła ta powierzchnia przez stawkę brutto za jeden metr kwadratowy wynoszącą zł, zaś nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydzieści) dni od daty otrzymania zawiadomienia o zmianie powierzchni.----- Powyższe nie dotyczy sytuacji, gdy zmiana powierzchni użytkowej lokalu wynika ze zmian wprowadzonych na zlecenie nabywcy. ----- Ewentualna nadpłata ceny nabycia zostanie zwrócona nabywcy w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od daty zawiadomienia nabywcy o zmianie ceny lub powierzchni.----- Pomiar powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej umowy zostanie dokonany według normy budowlanej PN – ISO 9836:2015

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.



waloryzacji	
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWAWART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALUMIESZKALNEGOLUBDOMUJEDNORODZINNEGOORAZDEWELOPERSKIMFUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, Októychmowawart.2ust.1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20maja2021r.oochroniepraw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Deweloper jest uprawniony do odstąpienia od umowy w przypadku: ----- ----- 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,----- ----- niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.----- ----- Oświadczenie woli dewelopera o odstąpieniu od niniejszej umowy zostanie złożone w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia powzięcia wiadomości o okolicznościach uzasadniających odstąpienie i wymaga formy pisemnej.----- ----- W przypadku odstąpienia przez dewelopera od umowy nabywca zobowiązany jest do przedłożenia deweloperowi zgody na wykreślenie z księgi wieczystej opisanej w § 1 roszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu i przeniesienie własności lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu z podpisem nabywcy notarialnie poświadczonym niezwłocznie nie później niż w terminie 7 dni od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy. ----- ----- W przypadku odstąpienia przez dewelopera od umowy wpłacone przez nabywcę kwoty, wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, po potrąceniu ewentualnych należności, zostaną zwrócone nabywcy w terminie 3 miesięcy od dnia odstąpienia od umowy przez dewelopera. Za okres ten nabywcy nie przysługują odsetki. Deweloper może powstrzymać się ze zwrotem należnych nabywcy kwot do dnia doręczenia mu przez nabywcę oświadczenia o którym mowa ust. 3.----- ----- Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:----- ----- jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,----- ----- jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,



z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,-----

jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,-----

jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy,-----

jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,-----

w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z niniejszej umowy,-----

w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,-----

w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym w terminie określonym w tym przepisie,-----

w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym;-----

w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,-----

jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.-----

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.-----

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, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy.-----

W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo



odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.-----

W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.-----

Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej.-----

Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu i przeniesienie własności lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu z księgi wieczystej opisanej w § 1, i jest złożone w formie pisemnej z podpisem nabywcy notarialnie poświadczonym.-----

W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) nowa cena zostanie obliczona w następujący sposób: -----

w razie podwyższenia stawki podatku – cena zostanie podwyższona o kwotę stanowiącą różnicę między sumą ceny netto i nowej stawki VAT oraz dotychczasowej ceny brutto; w takim przypadku nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydzieści) dni od daty otrzymania zawiadomienia o zmianie ceny, -----

w razie obniżenia stawki podatku – cena zostanie obniżona o kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy dotychczasową ceną brutto a kwotą stanowiącą sumę ceny netto i nowej stawki VAT. -----

W przypadku zmiany powierzchni użytkowej lokalu pomiędzy powierzchnią wynikającą z niniejszej umowy, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie odpowiednio zmniejszeniu lub zwiększeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o które odpowiednio zmniejszyła się lub zwiększyła ta powierzchnia przez stawkę brutto za jeden metr kwadratowy wynoszącą zł, zaś nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydzieści) dni od daty otrzymania zawiadomienia o zmianie powierzchni.--

----- Powyższe nie dotyczy sytuacji, gdy zmiana powierzchni użytkowej lokalu wynika ze zmian wprowadzonych na zlecenie nabywcy. ----

Ewentualna nadpłata ceny nabycia zostanie zwrócona nabywcy w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od daty zawiadomienia nabywcy o zmianie ceny lub powierzchni.-----

Pomiar powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zostanie dokonany według normy budowlanej PN – ISO 9836:2015



--	--

INNE INFORMACJE**I. Informacja o:**

zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe 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 bez obciążeniowe 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; niniejsze przedsięwzięcie deweloperskie nie jest finansowane z kredytu, a więc deweloper nie ma obowiązku posiadania zgody wierzyciela hipotecznego, o której mowa w art. 25 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zwanej dalej w niniejszym akcie „ustawą”.-----

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 bez obciążeniowe 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 bez obciążeniowe 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. Deweloper nie ma obowiązku sporządzania sprawozdań finansowych
- 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 bez obciążeniowe 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 bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe 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 bez obciążeniowe 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 Bank Rumia Spółdzielczy, 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 Bank Rumia Spółdzielczy
- 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,
- Bank Rumia Spółdzielczy nie korzysta ze znaków towarowych.

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.funduszgwarancyjny.pl/>

**CZĘŚĆ INDYWIDUALNA**

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	1159 000złbrutto	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	148,62m ²	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	7798,41zł brutto	
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	27 stycznia 2027r	
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
	Technologia wykonania	Konstrukcja budynku: - murowana o stropie żelbetowym w układzie mieszanym - ławy i stopy fundamentowe, nadproża, wieńce, stropy żelbetowe, wg projektu; - ściany zewnętrzne – murowane z bloczków gazobetonowych, betonu komórkowego, - ściany wewnętrzne – bloczki gazobetonowe na klej o grubości zgodnie z projektem; - schody wewnętrzne : żelbetowe, - dach w konstrukcji drewnianej, izolowany wełną mineralną lub pianą PUR kryty dachówką betonową w kolorze grafitowym



	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Standard prac wykończeniowych: Elewacja: cienkowarstwowe tynki silikatowo-silikonowe oraz mineralne malowane farbą silikonową, izolacja termiczna ścian: płyty styropianowe grafitowe $\lambda < 0,33$ lub wełna elewacyjna Urządzenie terenu: -dojścia do budynków / lokali: nawierzchnia z kostki brukowej/płyty ażurowej - miejsce parkingowe naziemne: kostka brukowa/ płyta ażurowa
	Liczba lokali w budynku	2
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	1 miejsce garażowe w każdym lokalu oraz 1 miejsce na posesji
	Dostępne media w budynku	Budynki wyposażone są w instalacje: - instalacja elektryczna, - instalacja wodno- kanalizacyjna - instalacja alarmowa
	Dostęp do drogi publicznej	Budynki posiadają dostęp do drogi publicznej ulicy Jaśminowej



Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	W budynku mieszkalnym znajdują się 2 lokale mieszkalne - szczegółowe usytuowanie pomieszczeń – Zał. nr 2.
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia i układ pomieszczeń określony w zał. nr 2. Standard prac wykończeniowych: - ściany wewnętrzne - bloczki gazobetonowe na klej o grubości zgodnie z projektem; - tynki: ściany murowane tynkowane tynkami wewnętrznymi gipsowymi III kategorii przygotowanymi do szpachlowania, w pomieszczeniach sanitarnych ściany tynkowane na ostro. - Ościeże drzwi wewnętrznych niewykończone. - sufity: tynk gipsowy - posadzka: betonowa, - stolarka okienna i drzwiowa: okna i drzwi balkonowe/tarasowe - PCV 5-komorowe, 3-szybowe w kolorze grafitowym wewnątrz, w kolorze grafitowym na zewnątrz; Drzwi wejściowe – frontowe do budynku – stalowe, ocieplone, w kolorze grafitowym; - parapety zewnętrzne – z blachy powlekanej -pompa ciepła -bramy garażowe -komin z wkładem ceramicznym -teren wyrównany, pokryty czarnoziemem -ogrodzenie z paneli typu 3D - brak ogrodzenia frontowego
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Do dnia 25 stycznia 2027
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Do dnia 27 stycznia 2027
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
- Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: Rumia, dnia 08-03-2026 r.