

# PROSPEKT INFORMACYJNY

## ***„Twój Nowy DOM nieopodal Gdyni Dworska 17 Dobrzewino“***



***„Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego o dwóch lokalach mieszkalnych oraz dwóch zbiorników na wody opadowe na działce nr 188/64 w miejscowości Dobrzewino gm. Szemud”***

**Wersja 1/2026**

***Data sporządzenia: 26.02.2026r.***

***Stan na dzień sporządzenia***

## DEWELOPER

**KO-MA DOMY I MIESZKANIA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Gdyni**, kod 81-589, przy ulicy Sojowej numer 35 B lok. 2, zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001101118, posiadająca REGON: 528398761, NIP: 9581743172, kapitał zakładowy 5.000 zł 00 gr

## PROSPEKT INFORMACYJNY

### CZĘŚĆ OGÓLNA

#### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	<b>KO-MA DOMY I MIESZKANIA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Gdyni</b> , kod 81-589, przy ulicy Sojowej numer 35 B lok. 2, zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001101118, posiadająca REGON: 528398761, NIP: 9581743172, kapitał zakładowy 5.000 zł 00 gr	
Adres	Gdynia, kod 81-589, ul. Sojowa numer 35 B lok. 2	
Numer NIP i REGON	NIP: 9581743172	REGON 528398761
Numer telefonu	+48 691404925	
Adres poczty elektronicznej	koma.biuro2@gmail.com Iwona.malanowska@wp.pl	

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

Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	

#### PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	
-------	--

Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
<b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	<b>NIE</b>
---	------------

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU</b>	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1)</sup>	Dobrzewino, działka 188/64, obręb ewidencyjny 0004 Dobrzewino Ul.Dworska 17
Numer księgi wieczystej	GD1W/00150898/4
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2</sup>	
--	--

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3)</sup>	Nie dotyczy
--	-------------

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi: Będargowo, Bojano, Częstkowo, Dobrzewino, Donimierz, Głazica, Jeleńska Huta, Kamień, Kieleńska Huta, Kielno, Koleczkowo, Leśno, Łebieńska Huta, Łebno, Przetoczyno, Rębiska, Szemud, Szemudzka Huta, Warzno, Zęblewo zatwierdzony Uchwałą Nr LVI/465/2006 Rady Gminy Szemud z dnia 25 października 2006 roku i ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 57, poz. 853 z dnia 08 marca 2007 roku, zmieniony Uchwałą Nr XLI/376/2009 Rady Gminy Szemud z dnia 10 listopada 2009 roku i ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 166, poz. 3199 z dnia 08 grudnia 2009 roku oraz Uchwałą Nr VI/39/2011 Rady Gminy Szemud z dnia 30 marca 2011 roku i ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 72, poz. 1521 z dnia 15 czerwca 2001 roku
	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejskowy plan odbudowy	
	Inne <sup>4)</sup>	

Ustalenia obowiązującego miejscowego	Przeznaczenie terenu	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
--------------------------------------	----------------------	---

planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Maksymalna intensywność zabudowy	16,48% < dopuszczalne 30%
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	16,48% < dopuszczalne 30%
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	16,48% < dopuszczalne 30%
	Maksymalna wysokość zabudowy	wysokość zabudowy – do 10 m
	Minimalny udział procentowy	powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % powierzchni działki budowlanej,
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2
	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

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

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

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

10)

	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
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 <sup>5</sup> )	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy
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	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy

zagospodarowania przestrzennego	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

---

<sup>5)</sup> 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
	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 <sup>6)</sup> , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Nie dotyczy
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego	Nie dotyczy

	mapach ryzyka powodziowego	
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy

<sup>6)</sup> Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy

#### INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	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 numer AB.6740.4.329.2024.12 wydana dnia 19 listopada 2024 roku z upoważnienia Starosty Wejherowskiego, ostateczna z dniem 04 grudnia 2024 roku	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na budowę budynku	Nie dotyczy	

<p>Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.),), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wnie- sienia sprzeciwu przez ten organ</p>	<p>Nie dotyczy</p>
---	--------------------

<p>Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego</p>	<p>31.05.2026r.</p>	
<p>Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych</p>	<p>16.12.2024 – 31.05.2026</p>	
<p>Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<p>Liczba budynków</p>	<p>1</p>
	<p>Rozmieszczenie budynków na nieru- chomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)</p>	<p>Nie dotyczy</p>
<p>Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu</p>	<p>Rzeczywista powierzchnia użytkowa Lokalu ustalona będzie w inwentaryzacji powykonawczej według normy PN-ISO 9835:2015-12.</p>	

mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne pomniejszone o wpłaty klientów
	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 <sup>7)</sup>	0,45%

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy

Mieszaniowy rachunek powierniczy służy do gromadzenia środków pieniężnych pochodzących z wpłat dokonywanych przez klientów DEWELOPERA, przy czym dla NABYWCY w ramach rachunku technicznego przypisano indywidualny numer rachunku/Rachunek Pomocniczy/; zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, o którym mowa wyżej, są następujące:

- NABYWCA dokonuje wpłat na Rachunek pomocniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, przy czym wysokość wpłat dokonywanych przez NABYWCĘ jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego;
- NABYWCA dokonuje wpłat na Rachunek Pomocniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego,
- Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego NABYWCY, a na żądanie NABYWCY podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu Umowy, której stroną jest NABYWCA występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat,
- DEWELOPER ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek,
- Bank wypłaca DEWELOPEROWI środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym nie wcześniej niż po 30 (trzydziestu) dniach od dnia zawarcia Umowy i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego; stwierdzenie zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego dokonywane jest przez Bank w trybie kontroli, o której mowa w art. 17 Ustawy, 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 zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie Bank wypłaca DEWELOPEROWI pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez NABYWCĘ na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na NABYWCĘ prawa wynikające z umowy deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń, prawi roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które NABYWCA wyraził zgodę,
- w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron na zasadach określonych w § 7 tego aktu, Bank wypłaca NABYWCY przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy oraz innych dokumentów, o których mowa w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.; Bank wypłaca NABYWCY przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po odstąpieniu od Umowy przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe lub przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 roku - Prawo restrukturyzacyjne;

- w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na zasadach określonych w § 7 tego aktu, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez NABYWCE na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym; Bank wypłaca zgromadzone środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa wyżej oraz innych dokumentów, o których mowa w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego., - koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają DEWELOPERA,----- prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów, przy czym termin wypowiedzenia umowy 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 lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową; Bank poinformuje NABYWCE na papierze lub innym trwałym nośniku w 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 zawrze z innym bankiem lub kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez Bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy będzie prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku----- powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana.----- Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku---- powierniczym zostaną niezwłocznie przekazane przez Bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek----- powierniczy otwarty przez DEWELOPERA w innym banku lub kasie, po przedstawieniu przez DEWELOPERA oświadczenia z tego banku lub kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym z dnia 20 maja 2021 roku.-

-----

W przypadku gdy DEWELOPER nie przedstawi oświadczenia banku lub kasy, o którym mowa powyżej, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, Bank niezwłocznie zwróci NABYWCY środki znajdujące się na tym rachunku.-----

DEWELOPER w terminie 10 (dziesięciu) dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa powyżej, poinformuje NABYWCE na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie.-----

-----

NABYWCA może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez DEWELOPERA obowiązku,--- o którym mowa powyżej.

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (KRS 0000026438)
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Patrz : załącznik nr 4 do umowy deweloperskiej: Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>W przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa dotyczących wysokości stawek podatku od towarów i usług odnoszących się do przedmiotu Umowy, przed zawarciem Umowy przenoszącej własność – zostanie zastosowana właściwa stawka podatku od towarów i usług, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. DEWELOPER zawiadomi niezwłocznie NABYWCE pisemnie – listem poleconym o zmianie stawki podatku od towarów i usług</p> <p>NABYWCA może w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w ust. 8 złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.</p> <p>Po bezskutecznym upływie tego terminu Strony przyjmują, że NABYWCA wyraził zgodę na zmianę ceny.</p> <p>W przypadku odstąpienia od Umowy przez NABYWCE, NABYWCA otrzyma zwrot kwot wpłaconych na poczet ceny sprzedaży na warunkach określonych w § 7 ust. 12 Umowy, a w przypadku gdy NABYWCA nie odstąpi od Umowy w opisanym wyżej terminie, DEWELOPER wystawi fakturę korygującą</p> <p>W przypadku zmiany powierzchni lokalu cena sprzedaży przedmiotu Umowy ulega odpowiedniemu obniżeniu lub podwyższeniu Kwota ta wyliczona zostanie na podstawie dokumentu odrębnego rozliczenia dostarczonego NABYWCY, a DEWELOPER wystawi fakturę korygującą</p> <p>W przypadku zmiany powierzchni lokalu cena sprzedaży przedmiotu Umowy ulega odpowiedniemu obniżeniu lub podwyższeniu----- Kwota ta wyliczona zostanie na podstawie dokumentu odrębnego rozliczenia dostarczonego NABYWCY, a DEWELOPER wystawi fakturę korygującą.-----</p> <p>W przypadku podwyższenia ceny w wyniku zmiany stawki podatku od towarów i usług lub zmiany powierzchni lokalu NABYWCA dopłaci DEWELOPEROWI różnicę - w terminie do dnia zapłaty ostatniej raty z tytułu ceny sprzedaży. ----- -----</p> <p>W przypadku obniżenia ceny w wyniku zmiany stawki podatku od towarów i usług lub zmiany powierzchni lokalu DEWELOPER zwróci NABYWCY różnicę - w terminie płatności ostatniej raty z tytułu ceny sprzedaży.</p>

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.

**WARUNKI Odstąpienia od umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym**

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

1. NABYWCA ma prawo odstąpić od Umowy:

- 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy;
- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art.35 ust. 2 Ustawy;
- 3) jeżeli DEWELOPER nie doręczył NABYWCY zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;
- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej;
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy;
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na NABYWCĘ praw wynikających z umowy w terminie określonym w umowie;
- 7) w przypadku gdy DEWELOPER nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym Bankiem lub kasą w trybie i terminie określonym w § 6 ust. 3 umowy,-----  
-
- 8) w przypadku gdy DEWELOPER nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy;
- 9) w przypadku niewykonania przez DEWELOPERA obowiązku, o którym mowa w § 6 ust. 4 umowy , w terminie 10 dni od dnia zawarcia z innym bankiem lub kasą umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego;
- 10) w przypadku nieusunięcia przez DEWELOPERA wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w § ust. 10 umowy;
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w § 5 ust. 12 umowy;
- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe.-----
- 13) W przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa dotyczących wysokości stawek podatku od towarów i usług odnoszących się do przedmiotu Umowy, przed zawarciem Umowy przenoszącej własność – zostanie zastosowana właściwa stawka podatku od towarów i usług, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. DEWELOPER zawiadomi niezwłocznie NABYWCĘ pisemnie – listem poleconym o zmianie stawki podatku od towarów i usług. NABYWCA może w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia, o którym mowa wyżej złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy deweloperskiej,
- 14) Powierzchnia lokalu mieszkalnego może ulec nieznaczącej zmianie, przy czym zmiana powierzchni lokalu mieszkalnego nie powinna przekroczyć 2 % (dwóch procent) wielkości podanej w §2 ust. 1 Umowy. Jeżeli różnica powierzchni rzeczywistej w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w Umowie oraz w prospekcie informacyjnym będzie większa lub mniejsza niż

określona powyżej, to NABYWCY przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy z wyłączeniem sytuacji, w której powodem różnicy powierzchni jest realizacja zmian dokonanych w trakcie budowy na zlecenie NABYWCY.-----

Odstąpienie od umowy winno nastąpić w terminie 14 dni od dnia-zawiadomienia NABYWCY przez DEWELOPERA o zmianie powierzchni wynikającej z dokonanego obmiaru

Dla swojej skuteczności oświadczenie woli NABYWCY o odstąpieniu-----

od niniejszej Umowy musi zawierać zgodę na wykreślenie roszczenia z księgi wieczystej jaka zostanie założona dla Nieruchomości o przeniesienie----- własności lokalu złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie-----poświadczonymi (zwane dalej „Zgodą na wykreślenie roszczenia”).-----

DEWELOPER ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez NABYWCEŁ świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w § 4 tego aktu, mimo wezwania NABYWCY w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez NABYWCEŁ świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

DEWELOPER ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się NABYWCY do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na NABYWCEŁ prawo stanowiące przedmiot umowy pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się NABYWCY jest spowodowane działaniem siły wyższej.

W przypadku odstąpienia od Umowy przez DEWELOPERA w sytuacjach opisanych w ust. 7 i 8 powyżej, NABYWCA zobowiązany jest doręczyć DEWELOPEROWI Zgodę na wykreślenie roszczenia w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia odstąpienia od Umowy przez DEWELOPERA.

## INNE INFORMACJE

Obowiązek od Urzędu gminy Szemud o nasadzeniach zastępczych. Obowiązek opieki nad drzewami posadzonymi na działce w ilości 7 sztuk ich utrzymanie do roku 2029r, w zależności od lokalu, odpowiednio 3, 4 sztuki.

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
  - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
  - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;

Wyżej wymieniona dokumentacja jest w Siedzibie Spółki

### III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (KRS 0000026438), 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:

## CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albob domu jednorodzinnego	... zł brutto	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Cena m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	... zł brutto	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nie- ruchomości 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	do dnia 01 lipca 2026 roku	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie	Liczba kondygnacji	2
	Technologia wykonania	Patrz: załącznik nr 3 do umowy deweloperskiej: technologia wykonania i standard Budynku i Lokalu.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i tere-nie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Patrz: załącznik nr 3 do umowy deweloperskiej:: technologia wykonania i standard Budynku i Lokalu.

<p>praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>	<p>Liczba lokali w budynku</p>	<p>2</p>
	<p>Liczba miejsc garażowych i postojowych</p>	<p>2 zewnętrzne miejsca postojowe oraz 2 garaże, po jednym miejscu i garażu na lokal</p>
	<p>Dostępne media w budynku</p>	<p>energia elektryczna, zimna bieżąca woda, gaz ziemny, dostęp do kanalizacji sanitarnej, instalacja; domofonowa (okablowanie bez osprzętu), alarmowa (okablowanie bez osprzętu); w pokojach i salonie znajdować się będą gniazda RTV/SAT</p>
	<p>Dostęp do drogi publicznej</p>	<p>Bezpośredni dostęp do drogi publicznej</p>
<p>Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych</p>	<p>Patrz: załącznik nr 1: usytuowanie lokalu/rzuty kondygnacji</p>	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązujesz się deweloper	Patrz: załącznik nr 3 do umowy deweloperskiej: standard prac wykończeniowych. Patrz: załącznik nr 1: powierchnia/ rzuty kondygnacji.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	do dnia 01 lipca 2026 roku
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	do dnia 01 lipca 2026 roku
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).
-