

PROSPEKT INFORMACYJNY**DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO „NOVE OGRODY”****BUDOWA ZESPOŁU 4 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH
Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI – UL. OGÓLNA, 82-300 ELBLĄG****SPORZĄDZONY DNIA 28 LISTOPADA 2025 ROKU**

Powyższe wizualizacje mają charakter stricte poglądowy

CZEŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	Nove Ogrody Sp. z o.o. (poprzednia nazwa: SPV EG1 Sp. z o.o.) zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000908124 (dalej także jako „Deweloper”, „Spółka”)
Adres	Adres rejestrowy: ul. Twarda 18, 00-105 Warszawa Biuro sprzedaży: ul. Aleja Grunwaldzka 31/2, 82-300 Elbląg (biuro agencji Freedom Nieruchomości) lub inne biuro wskazane na stronie internetowej dewelopera
Numer NIP i REGON	NIP 5213932606, REGON 389279615
Numer telefonu	+48 55 620 30 31
Adres poczty elektronicznej	info@noveogrody.pl
Numer faksu	-
Adres strony internetowej dewelopera	www.noveogrody.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)	
Nie dotyczy – Deweloper jest tzw. spółką celową tj. spółką utworzoną wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego opisanego w niniejszym prospekcie, a tym samym nie posiada historii / udokumentowanych doświadczeń w zakresie realizacji innych przedsięwzięć deweloperskich. <u>Informacja dodatkowa (nie stanowiące obligatoryjnego elementu prospektu informacyjnego):</u> Zarząd Spółki ma wieloletnie doświadczenie obejmujące realizację kilkudziesięciu projektów budowlanych w całej Polsce oraz obejmujące m.in. pełnienie funkcji menedżerskich w największych polskich firmach generalnego wykonawstwa (m.in. Budimex, Mostostal, Warbud) oraz międzynarodowych firmach doradztwa inżynierskiego. Ponadto, według stanu na dzień sporządzenia niniejszego prospektu zarząd Spółki pełni funkcje w zarządach m.in. następujących podmiotów realizujących przedsięwzięcia deweloperskie: ▪ CZ17 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – spółka celowa realizująca projekt deweloperski (budynek wielorodzinny) na nieruchomości ul. Częstochowska 17, Elbląg (działka 584/1); status projektu: <u>w budowie</u>; strona internetowa inwestycji: www.cz17.pl ▪ SPV EG2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – spółka celowa powołana do realizacji projektu deweloperskiego – osiedla mieszkaniowego na nieruchomości ul. Legionów, Elbląg (działka 584/2); status projektu: <u>w przygotowaniu</u> ▪ Bielawska 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – spółka celowa realizująca projekt deweloperski (budynek wielorodzinny) na nieruchomości ul. Bielawska 2, Warszawa; status projektu: <u>w budowie</u>; strona internetowa inwestycji: www.bielawska2.pl ▪ Zacisze Wilanów Bis Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz Zacisze Wilanów 3 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – spółki celowe powołane do realizacji projektu deweloperskiego (sąsiadujących osiedli domów jednorodzinnych) przy ul. Wał Zawadowski w Warszawie; status projektu: <u>w budowie</u>; strona internetowa inwestycji: www.zaciszewilanow.pl <i>[Deweloper zastrzega, że – biorąc pod uwagę, iż powyższa informacja dodatkowa nie stanowi obligatoryjnego elementu prospektu informacyjnego / ma co o zasady charakter stricte uzupełniający i pomocniczy – nie będzie ona podlegała dalszym aktualizacjom]</i>	
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 PLN ?	Nie.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	Teren inwestycji obejmuje poniższe pięć działek: ▪ Działka nr 5, obręb ewidencyjny 4, położona w Elblągu, ul. Ogólna 1G ▪ Działka nr 6, obręb ewidencyjny 4, położona w Elblągu, ul. Ogólna 1G ▪ Działka nr 7, obręb ewidencyjny 4, położona w Elblągu, ul. Ogólna (położona pomiędzy Działką nr 6 a Działką nr 8) ▪ Działka nr 8, obręb ewidencyjny 4, położona w Elblągu, ul. Ogólna 1F ▪ Działka nr 9, obręb ewidencyjny 4, położona w Elblągu, ul. Ogólna 1D (dalej łącznie jako „ Teren Inwestycji ”)
Numer księgi wieczystej	Działka nr 5 – EL1E/00031661/0 Działka nr 6 – EL1E/00028631/7 Działka nr 7 – EL1E/00108879/2 Działka nr 8 – EL1E/00028518/9 Działka nr 9 – EL1E/00026383/9
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie dotyczy – brak obciążeń hipotecznych lub wniosków o wpis w dziale czwartym ksiąg wieczystych działek wchodzących w skład Terenu Inwestycji.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy – działki wchodzące w skład Terenu Inwestycji posiadają księgi wieczyste.

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

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

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Teren Inwestycji graniczy lub sąsiaduje z następującymi obiektami (w przypadku obiektów nie graniczących bezpośrednio z Terenem Inwestycji wskazano przybliżoną odległość od Terenu Inwestycji): ▪ <u>Od wschodu:</u> zabudowa jednorodzinna – domy jednorodzinne położone przy ulicy Lubelskiej, zwrócone ogrodami w stronę Terenu Inwestycji, ▪ <u>Od północy:</u> 1/ zabudowa jednorodzinna willowa – dom jednorodzinny (ul. Korczaka 44), 2/ utwardzony teren (plac) składowy zabudowany budynkami parterowymi o konstrukcji lekkiej (ul. Korczaka 45), 3/ dolina rzeki Babicy – ok. 40-60m od granicy Terenu Inwestycji, ▪ <u>Od południa:</u> 1/ zabudowa jednorodzinna (ul. Ogólna 1C), 2/ teren stacji kontroli pojazdów (ul. Ogólna 1E), 3/ ulica Ogólna (z torowiskiem tramwajowym) – ok. 80-100m od granicy Terenu Inwestycji, oddzielona od Terenu Inwestycji zabudową o której mowa w pkt. 1/ i 2/ 4/ Centrum Handlowe „Ogrody” – ok. 130m od granicy Terenu Inwestycji, ▪ <u>Od zachodu:</u> 1/ droga KDD 1/2, będąca odnogą ulicy Ogólnej, stanowiąca obsługę komunikacyjną inwestycji oraz posesji sąsiadujących (w tym obiektów wymienionych w pkt. 2/ i 3/ i 4/ poniżej), 2/ budynek wielorodzinny (ul. Ogólna 1M) – ok. 20m od granicy Terenu Inwestycji, 3/ nieruchomość niezabudowana, sąsiadująca z budynkiem supermarketu LIDL – ok. 15-20m od granicy Terenu Inwestycji, 4/ supermarket LIDL (ul. Ogólna 1P) – ok. 60-70m od granicy Terenu Inwestycji, przy czym zwrócony tyłem w stronę Terenu Inwestycji (tj. główne wejście do marketu oraz parking zlokalizowane z drugiej strony budynku, w odległości ok. 100m od granicy Terenu Inwestycji), 5/ ulica Jana Pawła II – ok. 150m od granicy Terenu Inwestycji, częściowo przesłonięta przez supermarket LIDL Możliwe uciążliwości typowe dla lokalizacji w mieście, w tym w szczególności hałas (związany ze zlokalizowanymi w pobliżu drogami o stosunkowo dużym natężeniu ruchu kołowego oraz tramwajowego – ul. Ogólna, aleja Jana Pawła II, jak również ruchem dojazdowym oraz związanym z dostawami do marketu LIDL) i potencjalnie uciążliwości świetlne (wywołane obiektem wielkopowierzchniowym CH „Ogrody” oraz oświetleniem ulicznym).	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym (numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji)	Plan ogólny gminy	Nie dotyczy
	Miejscowy plan zagospodarowania Przestrzennego	Uchwała nr XXIV/725/2022 Rady Miejskiej w Elblągu W ELBLĄGU z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działki 5, 6, 7, 8 i 9 obręb 4 przy ulicy Ogólnej w Elblągu dostępna pod adresem: https://bip.elblag.eu/artukul/313/3659/139-mpzp-dla-obszaru-obejmujacego-dzialki-5-6-7-8-i-9-obreb-4-przy-ulicy-ogolnej-w-elblagu
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne ⁴	Nie dotyczy

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

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

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej także jako „MPZP”) dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające terenu: 1) zieleń urządzone towarzysząca zabudowie; 2) sieci i obiekty infrastruktury technicznej; 3) stanowiska postojowe w garażu podziemnym lub w kubaturze nadziemnej budynku; 4) obsługa komunikacyjna w zakresie dojazdów i stanowisk postojowych.
	Maksymalna intensywność zabudowy	$0,1 < I_n < 2,0$
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	35%
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m Maksymalna liczba kondygnacji naziemnych: 4
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Minimum 1,3 stanowiska postojowego na 1 lokal mieszkalny (wynikającą z obliczeń liczbę stanowisk postojowych należy zaokrąglić w górę do najbliższej liczby całkowitej)
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Ustala się wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie określono w MPZP
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie określono w MPZP
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie określono w MPZP

- 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 i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi oznaczonej symbolem KDD 1/2 w sąsiednim miejscowym planie podjętym Uchwałą Nr XXI/561/2013 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 19 lutego 2013 r. w sprawie zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu skrzyżowania ulicy Pułkownika Stanisława Dąbka i ulicy Ogólnej w Elblągu (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2013 r. poz. 1439); 2. Liczba stanowisk postojowych powinna być zapewniona zgodnie ze wskaźnikiem: minimum 1,3 stanowiska postojowego na 1 lokal mieszkalny, przy czym za stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu podziemnym lub w kubaturze nadziemnej budynku; 3. Co najmniej 30% stanowisk postojowych należy realizować w garażu podziemnym lub w kubaturze nadziemnej budynku; 4. Wynikającą z obliczeń liczbę stanowisk postojowych należy zaokrąglić w górę do najbliższej liczby całkowitej.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi; 2. Zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie wód opadowych należy realizować w ramach systemów obsługujących miasto; 3. Ścieki sanitarne należy odprowadzać do miejskiej kanalizacji sanitarnej; 4. Zasilanie w energię należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵	Przeznaczenie terenu	Tereny objęte MPZP uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Elblągu nr. XXI/561/2013 z dnia 19 lutego 2013 roku: https://bip.elblag.eu/arttykul/313/3633/104-zmiana-fragmentu-mpzp-rejonu-skrzyzowania-ulicy-pulkownika-stanislawa-dabka-i-ulicy-ogolnej-w-elblagu ▪ KDD 1/2 – tereny komunikacji ▪ MW – pow. 0,47 ha – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (istniejąca zabudowa: budynek wielorodzinny – ul. Ogólna 1M) ▪ UMW – pow. 1,43 ha – teren zabudowy usługowej i/lub mieszkaniowej wielorodzinnej – nieuciążliwa funkcja usługowa i/lub wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa (istniejąca zabudowa: supermarket LIDL wraz z parkingiem naziemnym – ul. Ogólna 1P) Tereny objęte MPZP uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Elblągu nr. IX/178/2003 z dnia 4 września 2003 roku: https://bip.elblag.eu/arttykul/313/3515/025-mpzp-rejonu-petli-tramwajowej-przy-ulicy-ogolnej ▪ 06-KD – ulica dojazdowa (istniejąca zabudowa: brak / teren niezabudowany) ▪ B7-G – pow. 0,30 ha – funkcja gospodarcza szeroko pojęta o ograniczonej uciążliwości (istniejąca zabudowa: utwardzony teren / plac składowy zabudowany budynkami parterowymi o lekkiej konstrukcji – ul. Korczaka 45) ▪ B2-MN – pow. 0,40 ha – teren rezydencjonalnego budownictwa mieszkaniowego – małe domy mieszkalne na dużych działkach o powierzchni od 780 m2 do 1340 m2 (istniejąca zabudowa: brak / teren niezabudowany)
	Maksymalna intensywność zabudowy	KDD 1/2 – nie dotyczy UMW – 0,13 do 3,6 MW – od 1,3 do 2,0 B7-G – nie określono B2-MN – nie określono
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	KDD 1/2 – nie dotyczy UMW – nie określono MW – nie określono B7-G – nie określono B2-MN – nie określono
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	KDD 1/2 – nie dotyczy UMW – 40% MW – 35% B7-G – max 30% zabudowy B2-MN – nie określono

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

	Maksymalna wysokość zabudowy	KDD 1/2 – nie dotyczy UMW – od niskiej do średniowysokiej zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi dotyczącymi prawa budowlanego MW – średniowysoka zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi dotyczącymi prawa budowlanego B7-G – obiekty budowlane do wysokości 1 kondygnacji B2-MN – 1½ - 2½ kondygnacji
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	KDD 1/2 – nie dotyczy UMW – 15% MW – 25% B7-G – 50% B2-MN – 75%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	KDD 1/2 – nie dotyczy UMW – 2 miejsca parkingowe na 100m² usług, 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych, 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie MW – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie B7-G – parkingi według potrzeb, realizować w granicy własnej działki B2-MN – parkingi według potrzeb lecz nie mniej niż w ilości 1 miejsce na 1 gospodarstwo domowe, realizować w granicy własnej działki
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	Teren Inwestycji jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym dnia 28 kwietnia 2022 roku (opisanym w niniejszym prospekcie, powyżej), przy czym pozwolenie na budowę dla przedsięwzięcia deweloperskiego opisanego w niniejszym prospekcie zostało uzyskane w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy wydaną na wniosek Dewelopera przez Prezydenta Miasta Elbląga z dnia 24 listopada 2021 roku, znak sprawy DUA-U.6730.93.2021.DC (dalej także jako „Decyzja WZ”), której ustalenia opisano poniżej:	
	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Na terenie obejmującym działki nr: 5, 6, 7, 8, 9, obr. 4 przy ul. Ogólnej w Elblągu, istnieje możliwość budowy czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym oraz elementami infrastruktury technicznej i zagospodarowaniem terenu. Zgodnie z wnioskiem inwestora, przewiduje się rozbiórkę budynków produkcyjnych usytuowanych na wnioskowanej nieruchomości. W ramach projektu zagospodarowania terenu należy przewidzieć wszystkie wymagane obowiązującymi przepisami prawa elementy zagospodarowania terenu, tj.: dojazd i dojście z drogi publicznej, miejsce gromadzenia odpadów stałych, lokalizację stanowisk postojowych, elementów zieleni, rekreacji i małej architektury itp.

	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Dopuszcza się projektowanie zabudowy o maksymalnej wysokości 4 kondygnacji nadziemnych, z dachem płaskim. Na podstawie dokonanej analizy w oparciu o przepisy § 6 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku: 64,0 m (zgodnie z wnioskiem inwestora). Jako elewację frontową należy uznać elewację od strony głównego wjazdu na nieruchomość. Dopuszcza się lokalizację podziemnej hali garażowej. Powierzchnia użytkowa projektowanych parkingów i garaży wraz z towarzyszącą infrastrukturą, w rozumieniu § 3 ust. 1 pkt 58 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie może przekroczyć 0,5 ha. Ustala się wskaźnik stanowisk postojowych: min. 1,3 stanowisk parkingowych na 1 mieszkanie. Wnioskowaną inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi projektowania, zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065).
	forma architektoniczna	Nie określono w Decyzji WZ
	usytuowanie linii zabudowy	Na podstawie § 4 ust. 4 ww. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. dla wnioskowanego zamierzenia ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od granicy pasa drogowego ul. Ogólnej, położonej na działce nr 4
	intensywność wykorzystania terenu	Ustala się na podstawie § 5 ust. 2 ww. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek objętych decyzją w wysokości 35 % (zgodnie z wnioskiem inwestora). Minimum 25 % powierzchni terenu należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie określono w Decyzji WZ
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie określono w Decyzji WZ
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie określono w Decyzji WZ
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie określono w Decyzji WZ

	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dostęp do nieruchomości z drogi publicznej należy przewidzieć z ul. Ogólnej położonej na działce nr 38/12 przez drogę wewnętrzną ul. Ogólną położoną na działce nr 4 i 3/23 oraz z ul. Aleja Jana Pawła II położonej na działce nr 1261 przez drogę wewnętrzną ul. Ogólną położoną na działce nr 1263, 3/23 i 4 – na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą dróg publicznych w Elblągu.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w zakresie infrastruktury technicznej należy projektować z sieci w oparciu o warunki techniczne przedsiębiorstw branżowych miasta. Ewentualne kolizje planowanej zabudowy z elementami uzbrojenia podziemnego lub naziemnego, należy rozwiązać w uzgodnieniu z przedsiębiorstwami branżowymi miasta.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy – nie są planowane
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy – nie są planowane
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy – nie są planowane
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy – nie są planowane
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy – nie są planowane
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy – nie są planowane
	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	W obecnie obowiązującym budżecie miasta na rok 2024 oraz Wieloletniej Prognozie Finansowej na lata 2024-2036, w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem nie ma zaplanowanych do realizacji żadnych inwestycji drogowych.
	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 budowy przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
	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

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 strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
--	--	-------------

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę? (*niepotrzebne skreślić)	Tak*	Nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne? (*niepotrzebne skreślić)	Tak*	Nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone? (*niepotrzebne skreślić)	Tak*	Nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 68/2022 wydana przez Prezydenta Miasta Elbląga dnia 20 czerwca 2022 roku	
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 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Termin rozpoczęcia: 12 września 2024 roku Termin zakończenia: nie później niż 30 czerwca 2026 roku	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	4
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Odstępy między budynkami wynoszą od 8,4 do 11,4 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Wszystkie obliczenia powierzchni zostały wykonane zgodnie z obowiązującą normą PN-ISO 9836:2015-12 „Właściwości użytkowe w budownictwie – określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Podstawowymi źródłami finansowania będą (1) kapitały własne Dewelopera, (2) pożyczki od udziałowców Dewelopera i podmiotów powiązanych z Deweloperem oraz (3) wpłaty od Nabywców lokali – łącznie do 100%. Deweloper nie wyklucza także dodatkowo finansowania w postaci kredytu bankowego, przy czym to ewentualne źródło finansowania będzie miało charakter uzupełniający.

	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy (zaś w przypadku decyzji o uruchomieniu finansowania w postaci kredytu bankowego – bank krajowy wybrany przez Dewelopera)
Środki ochrony nabywców (*niepotrzebne skreślić)	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	Deweloper zawarł z bankiem mBank S.A. (dalej jako „Bank”) umowę, na mocy której Bank prowadzi dla przedsięwzięcia deweloperskiego opisanego w niniejszym prospekcie otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy będzie funkcjonował zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego – art. 6-19 (Dz.U. 2021 poz 1177). Na rachunku powierniczym Bank ewidencjonować będzie wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy lokali. Wypłaty z rachunku powierniczego będą dokonywane w terminach i kwotach określonych w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego. Deweloper ma prawo do dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku powierniczym wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych z rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera dokona kontroli zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, za który ma być dokonana wypłata. W przypadku odstąpienia od Umowy przez jedną ze stron, na warunkach w niej określonych, Bank wypłaci Nabywcy środki zgromadzone na Rachunku Powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. Wszelkie koszty prowadzenia rachunku powierniczego ponosi Deweloper. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku powierniczym są nieoprocentowane. Wypłata środków pieniężnych z ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego nastąpi po stwierdzeniu zakończenia ostatniego etapu oraz dostarczeniu przez Dewelopera 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.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	mBank S.A.	

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

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap #	Etap – zakres prac	Termin realizacji	Udział %
	1	- Nabycie działki nr 9 - Opracowanie projektu budowlanego - Uzyskanie pozwolenia na budowę - Opracowanie dokumentacji projektowej wykonawczej - Nabycie pozostałej części gruntu tj. działek nr 5-8 - Mobilizacja GW, organizacja placu budowy (30% zaawansowania) - Roboty ziemne (rozpoczęcie – usuwanie humusu)	15.09.2024	15%
	2	- Organizacja placu budowy c.d. - Roboty przygotowawcze - Roboty wyburzeniowe - Wzmocnienie podłoża (palowanie) - Roboty ziemne c.d. - Kanalizacja podposadzkowa (20% zaawansowania)	31.10.2024	10%
	3	- Roboty ziemne zakończenie - Kanalizacja podposadzkowa (rurarz) – zakończenie - Fundamenty garażu podziemnego – podkłady z chudego betonu (bez przegłębień pod urządzenia kanalizacyjne)	31.12.2024	15%
	4	- Strop nad garażem (z wyjątkiem otworów montażowych dla żurawi wieżowych) - Izolacje ścian podziemia - Obsypki podziemia - Konstrukcja nadziemia (rozpoczęcie – stropy parteru budynków C i D)	31.03.2025	20%
	5	- Stropy 1. piętra budynków A i B - Stropy 2. piętra budynków C i D - Dostawa i montaż stolarki okiennej budynków C i D (rozpoczęcie – zaawansowanie min. 5%) - Ściany działowe (rozpoczęcie – zaawansowanie min. 5%) - Instalacje EE budynków (rozpoczęcie – prace w budynkach C i D, zaawansowanie min. 5%) - Instalacje CO w budynkach (rozpoczęcie – prace w budynkach C i D, zaawansowanie min. 5%) - Instalacje WOD-KAN w budynkach (rozpoczęcie – prace w budynkach C i D, zaawansowanie min. 5%)	30.06.2025	10%
	6	- Zakończenie konstrukcji budynków - Stropodachy budynków (bez papy wierzchniego krycia) - Dostawa i montaż stolarki okiennej budynków (zakończenie) - Tynki elewacyjne budynków A i B (rozpoczęcie – warstwy izolacyjne – zaawansowanie min. 10%) - Piony instalacji EE budynków (c.d. – zaawansowanie min. 10%) - Piony instalacji CO w budynkach (c.d. – zaawansowanie min. 10%) - Piony instalacji WOD-KAN w budynkach (c.d. – zaawansowanie min. 10%) - Dostawa i montaż dźwigów osobowych w budynkach (rozpoczęcie prac w szachtach – zaawansowanie min. 5%) - Tynki elewacyjne budynków C i D (rozpoczęcie – warstwy izolacyjne – zaawansowanie min. 10%) - Rozprowadzenie instalacji EE w budynkach (zaawansowanie min. 20%) - Tynki wewnętrzne w budynkach (rozpoczęcie – zaawansowanie min. 5%)	30.09.2025	10%
	7	- Dostawa i montaż dźwigów osobowych w budynkach (zakończenie) - Tynki elewacyjne budynków (zakończenie) - Rozprowadzenie instalacji EE w budynkach (zakończenie) - Tynki wewnętrzne w budynkach (zakończenie) - Rozprowadzenie instalacji WOD-KAN w budynkach A i B - Rozprowadzenie instalacji CO w budynkach A i B - Szlichty posadzkowe w budynkach A i B (rozpoczęcie – zaawansowanie min. 5%) - Osprzęt instalacji w budynkach A i B (rozpoczęcie – zaawansowanie min. 5%) - Rozprowadzenie instalacji WOD-KAN w budynkach C i D - Rozprowadzenie instalacji CO w budynkach C i D - Szlichty posadzkowe w budynkach C i D (rozpoczęcie – zaawansowanie min. 5%) - Osprzęt instalacji w budynkach C i D (rozpoczęcie – zaawansowanie min. 5%) - Sieci zewnętrzne - Przyłącza do budynków	31.12.2025	10%
	8	- Osprzęt instalacji w budynkach (zakończenie) - Szlichty i posadzki (zakończenie) - DFA, zieleń i zagospodarowanie terenu (w tym roboty nawierzchniowe) - Odbiory końcowe - Złożenie wniosku o pozwolenie na użytkowanie	30.04.2026	10%

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena jest niezmienna za wyjątkiem następujących przypadków: <i>[terminy pisane wielką literą mają znaczenie nadane im we wzorze umowy deweloperskiej, stanowiącej załącznik do niniejszego prospektu]</i> 1) w przypadku zmiany stawki podatku VAT w wyniku zmiany powszechnie obowiązującego prawa zostanie zastosowana właściwa stawka podatku zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Zmiana stawki VAT w trakcie wykonywania Umowy spowoduje po stronie Dewelopera obowiązek dostarczenia listem poleconym wysłanym na Adres Nabywcy nowego Harmonogramu Płatności w wysokości kwot brutto, co nie będzie stanowić zmiany Umowy. <i>[przy czym Nabywcy będzie przysługiwać w takim przypadku prawo odstąpienia od Umowy – patrz następna sekcja – § 10 ust. 3]</i> 2) w przypadku, gdy faktyczna powierzchnia użytkowa Lokalu różnić się będzie od powierzchni projektowanej Lokalu, Strony dokonają odpowiedniego rozliczenia Ceny Lokalu (tj. Nabywca dokona dopłaty lub otrzyma od Dewelopera zwrot nadpłaty), stosownie do sposobu kalkulacji Ceny wskazanego w § 1 (co nie będzie stanowić zmiany Umowy). <i>[przy czym w przypadku gdy faktyczna powierzchnia użytkowa Lokalu różnić się będzie od powierzchni projektowanej Lokalu o więcej niż 2% Nabywcy będzie przysługiwać prawo odstąpienia od Umowy – patrz następna sekcja – § 10 ust. 12]</i>
--	--

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	Warunki na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej określa niniejszy wyciąg ze wzoru umowy deweloperskiej (który to wzór stanowi załącznik do niniejszego prospektu). Terminy pisane dużą literą mają znaczenie określone w §1 ww. wzoru umowy deweloperskiej. § 10. Prawo odstąpienia od Umowy 1. Nabywca ma prawo w terminie 30 (trzydziestu) dni od zawarcia Umowy odstąpić od Umowy w następujących przypadkach: 1) jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej, albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy Deweloperskiej; 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym przekazanym Nabywcy lub w jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej (tj. zmian wskazanych wyraźnie w Umowie); 3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy (zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej) Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy; 5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą Umowę nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej. 2. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w następujących przypadkach: 1) w przypadku gdy po wypowiedzeniu umowy Rachunku Powierniczego Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej – przy czym Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez Bank na rzecz Nabywcy zwrotu środków znajdujących się na Subkoncie zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej; 2) w przypadku gdy istnieje obciążenie hipoteczne na Nieruchomości a Deweloper nie posiada zgody banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej Ceny przez Nabywcę lub gdy Deweloper nie posiada zobowiązania banku lub innego wierzyciela hipotecznego do udzielenia takiej zgody – przy czym

	Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 60 (sześćdziesięć) dni od dnia zawarcia Umowy; 3) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie; 4) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej wady istotnej Lokalu, którą Deweloper uznał za istotną w Protokole Odbioru – przy czym Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie takiej wady istotnej, określonego stosownie do § 8 ust. 10 Umowy; 5) w przypadku stwierdzenia istnienia wady istotnej Lokalu, o której mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej, w ramach powtórnego odbioru i potwierdzenia istnienia tej wady istotnej przez rzeczoznawcę budowlanego, przy czym Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia powtarznej odmowy odbioru Lokalu; 6) jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. 3. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku gdy w wyniku zmiany powszechnie obowiązującego prawa wzrośnie stawka podatku VAT i w związku z powyższym Deweloper oświadczy Nabywcy, że zwiększa się Cena. W tym przypadku Nabywca może odstąpić od Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania oświadczenia Dewelopera o zwiększeniu Ceny, jednakże nie później niż do Terminu Zawarcia Umowy Przenoszącej. 4. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niezawarcia przez Dewelopera Umowy Przenoszącej (a tym samym nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy) do Ostatecznego Terminu Zawarcia Umowy Przenoszącej – przy czym przed skorzystaniem z prawa odstąpienia od Umowy Nabywca zobowiązany jest wyznaczyć Deweloperowi 120 (stu dwudziestu) dniowy termin na zawarcie Umowy Przenoszącej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy (z zachowaniem roszczenia z tytułu kary umownej za okres opóźnienia). 5. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w następujących przypadkach: 1) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę zobowiązania do wpłat jakiegokolwiek części Ceny w terminie lub w wysokości określonych w Umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem Siły Wyższej; 2) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania Umowy Przenoszącej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięć) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem Siły Wyższej. 6. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeśli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu i praw niezbędnych do korzystania z Lokalu, z działu III każdej z Ksiąg Wieczystych i jest złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. 7. Oświadczenie woli Dewelopera o odstąpieniu od Umowy wymaga formy pisemnej. 8. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera z przyczyn, o których mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu, Nabywca jest zobowiązany niezwłocznie wyrazić i doręczyć Deweloperowi zgodę na wykreślenie z działu III każdej z Ksiąg Wieczystych, ujawnionego na jego rzecz roszczenia o przeniesienie własności Lokalu i praw niezbędnych do korzystania z Lokalu, w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. 9. W celu zabezpieczenia wykonania zobowiązania Nabywcy, o którym mowa w ust. 8 niniejszego paragrafu (stanowiącego istotne postanowienie Umowy), Nabywca udziela niniejszym (wprost z niniejszego aktu) Deweloperowi tj. spółce Nove Ogrody Sp. z o.o. nieodwołalnego pełnomocnictwa (z prawem substytucji) do złożenia oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie roszczenia ujawnionego na rzecz Nabywcy, o którym mowa w ust. 8 niniejszego paragrafu, na wniosek wieczystoksięgowy o którym mowa w §16 Umowy. Pełnomocnictwo, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym jest ważne do dnia zawarcia Umowy Przenoszącej. Deweloper zobowiązuje się, że nie skorzysta z tego pełnomocnictwa przed upływem 21 (dwudziestu jeden) dni od złożenia Nabywcy przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu od Umowy, a ponadto nie wcześniej, niż przed zwrotem dokonanych na poczet Ceny wpłat, z zastrzeżeniem ust. 10 punkt 3 niniejszego paragrafu.
--	--

	10. Z zastrzeżeniem postanowień art. 18 oraz 19 Ustawy Deweloperskiej, w przypadku odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze stron Deweloper zwróci Nabywcy w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od odstąpienia od Umowy dokonane na poczet Ceny wpłaty: 1) w wysokości wartości nominalnej, gdy od Umowy odstąpił Nabywca w przypadku określonym ust. 1-3 oraz ust. 12 niniejszego paragrafu. 2) powiększone o przysługujący Nabywcy Zadek (o ile Zadek został zastrzeżony) oraz kary umowne – gdy od Umowy odstąpił Nabywca w przypadku określonym w ust. 4 niniejszego paragrafu, 3) po potrąceniu przysługującego Deweloperowi Zadtku (o ile Zadek został zastrzeżony) oraz kar umownych – gdy od Umowy odstąpił Deweloper na podstawie ust. 5 niniejszego paragrafu, [poniższy akapit ma zastosowanie wyłącznie w przypadku wprowadzenia do Umowy Zadtku; jeżeli Zadek nie został zastrzeżony akapit ten należy usunąć] Strony postanawiają, że powyższe zastrzeżenia dotyczące możliwości i zasad odstąpienia od Umowy oraz zasad rozliczenia Zadtku w przypadku odstąpienia od Umowy stanowią odmienne zastrzeżenia umowne w rozumieniu art. 394 Kodeksu Cywilnego, wobec czego odstąpienie od Umowy, zatrzymanie Zadtku oraz prawo żądania zapłaty Zadtku w podwójnej wysokości będzie możliwe tylko w przypadkach i terminach opisanych w Umowie. 11. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1-2 oraz ust. 4 niniejszego paragrafu (to jest na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej): 1) Umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy, oraz; 2) Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na Rachunku Powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy. 12. Z zastrzeżeniem zdania następnego, Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku gdy faktyczna powierzchnia użytkowa Lokalu różnić się będzie od powierzchni projektowanej Lokalu (wskazanej w § 1 ust. 1 pkt 14 Umowy) o więcej niż 2% (słownie: dwa procent), w którym to przypadku Nabywca może odstąpić od Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia w którym dowiedział się o istnieniu takiej różnicy, jednakże nie później niż do Terminu Zawarcia Umowy Przenoszącej. Postanowienia zdania pierwszego nie mają zastosowania jeśli na zlecenie Nabywcy w Lokalu będą wprowadzane zmiany lokatorskie w zakresie branży architektonicznej (to jest w szczególności jeśli zmiany lokatorskie dotyczyć będą usunięcia lub dobudowania ścian).
--	--

INNE INFORMACJE	
I. Informacja o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności i przeniesienie własności na nabywcę: W przypadku konieczności ustanowienia na którejkolwiek z nieruchomości wchodzących w skład Terenu Inwestycji hipoteki, Deweloper zobowiązuje się zapewnić: 1) uzyskanie zgody banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgody banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowaniem wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, uzyskanie zgody banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.	

II. Osoba zainteresowana zawarciem umowy ma możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa (ul. Książkowa 70/14, 01-934 Warszawa) oraz w każdorazowym biurze sprzedaży z następującymi dokumentami (odpowiednio do zakresu umowy):

- 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;
- 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 – po zakończeniu budowy;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu – po zakończeniu budowy i sporządzeniu inwentaryzacji powykonawczej;
- 9) dokumentem potwierdzającym (wyłącznie w przypadku, o którym mowa w pkt. „I” powyżej):
 - a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w mBank S.A. (dalej jako „Bank”), 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 Banku;
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierających, 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 korzysta także z następujących znaków towarowych: mBank, Private Banking mBanku S.A., Orange Finanse produkty bankowe dostarcza 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 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 PLN brutto (tj. z naliczonym podatkiem VAT) (wartość łączna lokalu wynikająca z umowy deweloperskiej – w cenie są prawa i pomieszczenia przynależne sprzedawane z danym lokalem)	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 m2	
Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 PLN brutto (tj. z naliczonym podatkiem VAT) (wartość łączną 1 lokalu wynikająca z umowy deweloperskiej podzielona przez pow. lokalu – w cenie są prawa i pomieszczenia przynależne sprzedawane z danym lokalem)	
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	Nie później niż do dnia 31 grudnia 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 praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	4 kondygnacje nadziemne 1 kondygnacja podziemna
	Technologia wykonania	Zarówno budynki, jak i garaż podziemny, wykonane zostaną w technologii tradycyjnej. Szczegóły zawarte są w Załącznikach Nr 4 i 7
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Patrz Załącznik nr 4
	Liczba lokali w budynku	21 (z tym zastrzeżeniem, że jest to maksymalna łączna liczba lokali mieszkalnych w każdym z projektowanych budynków; możliwe jest łączenie wybranych lokali a co za tym idzie zmniejszenie łącznej liczby lokali w danym budynku)
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Zgodnie ze współczynnikiem minimum 1,3 miejsc garażowych i postojowych na lokal mieszkalny (łącznie dla całej inwestycji) (zaokrąglone w górę do najbliższej liczby całkowitej). W przypadku łącznej liczby lokali mieszkalnych wynoszącej 84 dla całej inwestycji łączna liczba miejsc garażowych i postojowych będzie wynosić nie mniej niż 110. W przypadku łączenia lokali mieszkalnych a co za tym idzie zmniejszenia liczby lokali liczba miejsc może także ulec odpowiedniemu zmniejszeniu (jednakże w każdym przypadku z zachowaniem minimalnej liczby miejsc zgodnie z ww. współczynnikiem)
	Dostępne media w budynku	▪ Woda (z sieci miejskiej), ▪ Ogrzewanie (z sieci miejskiej), ▪ Kanalizacja sanitarna wpięta do sieci miejskiej, ▪ Kanalizacja deszczowa wpięta do sieci miejskiej, ▪ Energia elektryczna, ▪ Instalacja domofonowa.

		▪ Dostęp do instalacji RTV i tel.
	Dostęp do drogi publicznej	Teren Inwestycji posiada bezpośredni dostęp do istniejącej drogi gminnej, stanowiącej odnogę ulicy Ogólnej, oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego podjętym Uchwałą Nr XXI/561/2013 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 19 lutego 2013 r. symbolem KDD 1/2 https://bip.elblag.eu/artukul/313/3633/104-zmiana-fragmentu-mpzp-rejonu-skrzyzowania-ulicy-pulkownika-stanislawa-dabka-i-ulicy-ogolnej-w-elblagu
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Patrz Załącznik nr 5	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Określenie powierzchni i układu pomieszczeń lokalu – patrz Załącznik nr 6 Określenie zakresu i standardu prac wykończeniowych – patrz Załącznik nr 7	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	 (data lub „Nie dotyczy”)	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	 (data lub „Nie dotyczy”)	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy	
Cena 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 osoby uprawnionej 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 prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości.
5. Plan określający usytuowanie budynku na nieruchomości.
6. Rzut (karta) lokalu zawierający określenie powierzchni lokalu i układu pomieszczeń oraz usytuowania lokalu w budynku.
7. Specyfikacja standardu prac wykończeniowych lokalu.