

PROSPEKT INFORMACYJNY

PODLESIE

MAŁY KACK



15.10.2026 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Kirasjerów Sp. z o.o. KRS 0000644448 Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	Ul. Wejherowska 16/2 84-100 Puck	
Numer NIP i REGON	NIP 5862311427	REGON, o ile taki posiada 365736706
Numer telefonu	+48 519 666 549	
Adres poczty elektronicznej	biuro@primespot-gi.pl	
Numer faksu	b/d	
Adres strony internetowej dewelopera	www.primespot-gi.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Spółka Kirasjerów Sp. z o.o. została powołana wyłącznie do realizacji przedmiotowej inwestycji i należy ona do dewelopera **PRIME SPOT**, który ma udokumentowane doświadczenie w realizacji przedsięwzięć deweloperskich polegających na budowie budynków jednorodzinnych i wielorodzinnych. W trakcie swojej działalności **PRIME SPOT** zrealizował m.in.

- „Kamienica Vertica”, czterokondygnacyjny budynek mieszkalny z podziemną halą garażową położony przy Alei Zwycięstwa 214 w Gdyni. Inwestycja składała się z 16 lokali mieszkalnych i zakończona została w 01.2023 r.
- „Apartamenty Familia etap II”, trzykondygnacyjny budynek mieszkalny z podziemną halą garażową położony przy ul. Kowieńskiej 15 w Gdyni. Inwestycja składała się z 6 lokali mieszkalnych i zakończona została w 11.2022 r.

- „Apartamenty Familia etap I”, dwa budynki jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej położone przy ul. Lidzkiej 14-16 w Gdyni. Inwestycja składała się z 4 lokali mieszkalnych i zakończona została w 03.2020 r.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	brak
Data rozpoczęcia	brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	brak
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	brak
Data rozpoczęcia	brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	brak
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	brak
Data rozpoczęcia	brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	brak
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	nie prowadzono i nie prowadzi się postępowania egzekucyjnego przeciwko spółce Kirasjerów Sp. z o.o.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	ul. Kirasjerów, działki nr 2238 i 2239, obręb ewidencyjny 0019 Mały Kack
Numer księgi wieczystej	GD1Y/00070638/0, GD1Y/00073405/9

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

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Obecnie nie znajdują się obciążenia hipoteczne ani wnioski o wpis w dziale IV księgi wieczystej, lecz na etapie realizacji inwestycji dopuszcza się możliwość ustanowienia hipotek na rzecz banków finansujących tę inwestycję.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²		
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) W sąsiedztwie inwestycji znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa handlowo-usługowa, tereny leśne oraz linia kolejowa Pomorska Kolej Metropolitalna w odległości powyżej 500 m od przedmiotowej inwestycji, które nie powodują uciążliwości. Dodatkowo w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się ulice Dragonów oraz Kirasjerów stanowiące drogi publiczne, które nie powodują uciążliwości hałasowych.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	<u>Plan ogólny gminy</u> uchwała nr XXX/727/26 Rady Miasta Gdyni z dnia 29.04.2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego miasta Gdyni https://bip.um.gdynia.pl/bppmg_pog <u>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</u> uchwała Nr XIX/403/04 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Żniwnej i Grenadierów. https://bip.um.gdynia.pl/bppmg_mpzp_1601 <u>Miejscowy plan odbudowy</u> Na terenie miasta Gdyni nie obowiązuje miejscowy plan odbudowy.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴	

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

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

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,
- 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.

		Inne - uchwała nr LV/1678/23 Rady Miasta Gdyni z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. - teren położony jest w granicach zewnętrznej strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Sieradzka” w Gdyni, obowiązującą decyzją ustanawiającą strefę nr O-V-7622/I/97 wydana przez Wojewodę Gdańskiego w dniu 24.01.1997 r. - teren położony jest w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują przepisy Rozporządzeń Wojewody Gdańskiego: nr 5/94 z dn. 8 listopada 1994 r. oraz nr 11/98 z dn. 3 września 1998 r.,
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	07.MN1 – domy jednorodzinne wolnostojące
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,6
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	nie określono w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	nie określono w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
	Maksymalna wysokość zabudowy	12 m i 3 kondygnacje nadziemne
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	wymagania parkingowe: - min. 2 miejsca postojowe na jeden dom jednorodzinny lub min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, - min. 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, - min. 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy, - min. 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. 2) na terenie obowiązuje zakaz lokalizacji wież dla urządzeń technicznych (np.: telefonii komórkowej), 3) w sąsiedztwie znajduje się Trójmiejski Park Krajobrazowy, posiadający plan ochrony zgodnie z uchwałą 583/XLVII/22

		z dnia 24.10.2022 roku Sejmiku Województwa Pomorskiego. 4) zakaz wznoszenia i sytuowania reklam wolnostojących i związanych z budynkiem, których powierzchnia jest większa od 3600 cm ² ,
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	nie określono w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturo-wego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	nie określono w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	nie określono w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dojazd od ulicy Dragonów, karta terenu 23.KD 1/2.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	- woda z sieci wodociągowej; - elektryczność z sieci elektroenergetycznej; - gaz z sieci gazowej; - ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej lub innych nieemisyjnych źródeł ciepła; dopuszcza się zastosowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła, jeżeli inwestor przedłoży analizę technicznoekonomiczną uzasadniającą racjonalność wprowadzenia danego źródła ciepła; - ścieki sanitarne do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z §4, w północno-wschodniej części terenu przewiduje się lokalizację przepompowni ścieków; - wody opadowe – do sieci kanalizacji deszczowej lub na terenie zieleni zgodnie z §4 - wody opadowe zagospodarowane będą na terenie inwestycji - usuwanie odpadów – selekcyjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego	Przeznaczenie terenu	[1] 06.MN1- domy jednorodzinne wolnostojące [2] 08.MN2 – domy jedno lub dwurodzinne, wolnostojące i bliźniacze [3] 23.KD1/2 – ulica dojazdowa 1x2
	Maksymalna intensywność zabudowy	[1] 0,6 [2] 0,6 [3] nie dotyczy

przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	[1] nie określono w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. [2] nie określono w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. [3] nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	[1] nie określono w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. [2] nie określono w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. [3] nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	[1] 12m i 3 kondygnacje nadziemne [2] 12m i 3 kondygnacje nadziemne [3] nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	[1] 50% [2] 40% [3] nie dotyczy.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	[1] wymagania parkingowe: - min. 2 miejsca postojowe na jeden dom jednorodzinny lub min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, - min. 3 miejsca postojowe na 100 m2 powierzchni użytkowej usług, - min. 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy, - min. 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych, [2] wymagania parkingowe: - min. 2 miejsca postojowe na jeden dom jednorodzinny lub min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, - min. 3 miejsca postojowe na 100 m2 powierzchni użytkowej usług, - min. 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy, - min. 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych, [3] 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 zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Nie dotyczy	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy

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

	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejsowych planach zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Nr XVIII/335/12 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 marca 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Mały Kack i Karwiny w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej i Strzelców - tunel pod ulicą 05 KD-Z 1/2 (ul. Strzelców) prowadzący do przystanku PKM – Gdynia Karwiny oraz kładka nad torami kolejowymi jako kontynuacja ciągu pieszego z tunelu pod ulicą 05 KD-Z 1/2 (ul. Strzelców).
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak

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.

	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	Trwa postępowanie o wydanie decyzji ZRID dla zadania pn: „Budowa ul. Grenadierów w Gdyni”
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Prace na alternatywnym ciągu transportowym Bydgoszcz – Trójmiasto odcinek C: linia kolejowa nr 201 od km 191,629 do km 201,746 wraz z trzecim torem (odcinek Gdańsk Osowa – Gdynia Główna), decyzja nr WI-III.747.1.15.2023.EB z dnia 17.12.2024r.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak
	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	RAAIII.6740.1.10.2024.JMi/MC-1140/dz.2238,2239 wydane przez Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 26.06.2024 r. W.w. decyzja została uchylona w zakresie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz zatwierdzono nowy projekt zagospodarowania terenu decyzją numer WI-I.7840.1.113.2025.PK	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy – inwestycja w trakcie realizacji,	
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 2026 r. poz. 524, 605 i 646), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	11.2026 r. – 04.2028 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	4
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Inwestycja obejmuje budowę układu 4 budynków jednorodzinnych tworzący dwa rzędy. Pomiędzy rzędami zaprojektowano ciąg pieszo-jezdny z którego dostępne są wejścia do budynków oraz wjazdy do indywidualnych garaży w budynkach. Do ciągu pieszo-jezdnego prowadzi zjazd terenowy wpisany w naturalne ukształtowanie terenu, oraz dojście piesze, wraz ze schodami terenowymi. Minimalny odstęp między budynkami wynosi 3,1m (odległość między ścianami szczytowymi).
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu będzie liczona na podstawie pomiarów powykonawczych dokonanych przed wydaniem lokalu na zlecenie Dewelopera przez osobę uprawnioną, zgodnie z normą PN-ISO 9836:2015, gdzie pomiar wykonany będzie pomiędzy ścianami ograniczającymi lokal na poziomie podłogi w stanie wykończonych ścian z pominięciem znajdujących się w lokalu, powierzchni jakie zajmują ściany konstrukcyjne, ściany działowe i obudowy instalacji technologicznych (szachty instalacyjne, kominy) budynku oraz otwory drzwiowe i okienne w ścianach wydzielających lokal.	

* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	25% - środki własne 75% - kredyt
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Konsorcjum banków, lider konsorcjum Bank Spółdzielczy w Pucku
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*~~
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonych w jego harmonogramie. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w jego harmonogramie. Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Bank prowadzący rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy. Bank prowadzący rachunek na żądanie Nabywcy informuje Nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach oraz stanie salda na rachunku powierniczym. Koszty prowadzenia rachunku obciążają Dewelopera. Bank wypłaci środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na rachunek powierniczy wyłącznie w następujących przypadkach: nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej 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, lub gdy bank otrzyma umowę przeniesienia własności lokalu na Nabywcę – w kwocie stanowiącej różnicę między ceną lokalu a kwotami dotychczas wypłaconymi. W przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie, bank wypłaci Deweloperowi pozostałe na rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa własności lokalu w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera lub Nabywcę z przyczyn wskazanych w art. 43 Ustawy, bank wypłaci na rzecz Nabywcy środki pozostałe na rachunku powierniczym wpłacone na poczet ceny lokalu, w nominalnej wysokości, a wypłata nastąpi niezwłocznie po przedstawieniu w banku: kopii pisemnego oświadczenia Dewelopera lub	

* Niepotrzebne skreślić.

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 Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 880) 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 Funduszu Gwarancyjnym.

	Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, w którym będzie podana przyczyna określona w art. 43 Ustawy, kopii dowodu doręczenia powyższego oświadczenia do adresata oraz -w przypadku, gdy odstąpienia dokonuje Nabywca- kopii pisemnego oświadczenia Nabywcy z podpisem notarialnie poświadczonym z bezwarunkową zgodą na wykreślenie roszczenia z tytułu umowy deweloperskiej z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. W przypadku, gdy dojdzie do rozwiązania umowy deweloperskiej z innych przyczyn niż odstąpienie na podstawie art. 43 Ustawy, bank wypłaci środki wpłacone na rachunek powierniczy na poczet ceny lokalu zgodnie z treścią wspólnej dyspozycji złożonej pisemnie w Banku przez Nabywcę i Dewelopera, przy czym podpis Nabywcy pod tą dyspozycją powinien zostać poświadczony przez notariusza.			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Pucku			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	NR ETAPU	ZAKRES PRAC	UDZIAŁ W KOSZTACH PRZEDSIĘWZIĘCIA	TERMIN WYKONANIA
	ETAP I	zakup gruntu, uzyskanie pozwolenia na budowę	25%	15.10.2026
	ETAP II	prace przygotowawcze, roboty ziemne, wymiana gruntu pod budynkami	10%	07.12.2026
	ETAP III	fundamenty, stan zero, instalacje elektryczne (wykonanie uziemienia w ławach fundamentowych), instalacje sanitarne (wykonanie instalacji podposadzkowej), stan surowy 50% - wykonanie konstrukcji poz. 0 strop nad parterem,	11%	22.02.2027
	ETAP IV	stan surowy 100%, konstrukcja dachu 100%, mury oporowe 50%,	10%	05.04.2027
	ETAP V	pokrycie dachu 100%, stolarka okienna 75%, ściany działowe 75%, elewacja 25%,	10%	19.07.2027
	ETAP VI	tynki 100%, ściany działowe 100%, mury oporowe 100%, posadzki 75%, elewacje 75%, instalacje elektryczne 25%, instalacje sanitarne 25%,	14%	11.10.2027

	ETAP VII posadzki 100%, instalacje elektryczne 75% (bez RG w lokalach), instalacje sanitarne 75% (bez kotłowni), sieci zewnętrzne 25%, 10% 10.01.2028
	ETAP VIII przylącze energetyczne, przylącze wody i kanalizacji, przylącze gazowe, zagospodarowanie terenu 100%, sieci zewnętrzne 100%, geodezja, izolacje 100%, stolarka okienna 100%, tynki 100%, elewacje 100%, posadzki 100%, instalacje elektryczne w lokalach 100%, instalacje sanitarne w lokalach 100%, zgłoszenie zawiadomienia o zakończeniu budowy, 10% 03.04.2028
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena ustalona w umowie nie podlega waloryzacji, niemniej, w przypadku, gdy w wyniku dokonania pomiarów powykonawczych wystąpi różnica rzeczywistej powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do odpowiednio, projektowanej powierzchni użytkowej lokalu zostanie odpowiednio skorygowana, stosownie do art. 5a ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zwanej dalej Ustawą. Korekta ceny lokalu (a tym samym ceny nabycia praw wynikających z umowy deweloperskiej, wskazanej w umowie, zwanej dalej „Ceną”) polegać będzie na pomnożeniu różnicy rzeczywistej powierzchni użytkowej i projektowanej powierzchni użytkowej, przez cenę metra kwadratowego tej powierzchni. Rozliczenie finansowe korekty cen nastąpi najpóźniej w terminie płatności ostatniej raty zgodnie z harmonogramem wskazanym w umowie.
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. Prawo odstąpienia przysługuje w przypadkach określonych w Umowie i przepisach prawa. Umowne uprawnienia Nabywcy uzupełniają uprawnienia ustawowe i nie mogą ich zastępować ani ograniczać. 2. Nabywca może odstąpić na podstawie art. 43 ust. 1 Ustawy deweloperskiej: 1) jeżeli Umowa nie zawiera elementów wymaganych art. 35 Ustawy deweloperskiej; 2) jeżeli informacje w Umowie nie są zgodne z Prospektem Informacyjnym lub załącznikami, z wyjątkiem zmian wprowadzonych zgodnie z art. 35 ust. 2 i 3; 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu z załącznikami albo informacji o zmianach;

- 4) jeżeli dane lub informacje w prospekcie lub załącznikach, na których podstawie zawarto Umowę, nie odpowiadają stanowi faktycznemu lub prawnemu w dniu jej zawarcia;
 - 5) jeżeli prospekt nie zawiera danych lub informacji określonych w ustawowym wzorze;
 - 6) jeżeli prawa wynikające z Umowy nie zostały przeniesione w terminie wynikającym z Umowy;
 - 7) jeżeli Deweloper nie zawarł umowy rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą w trybie i terminie art. 10 ust. 1;
 - 8) jeżeli Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego albo zobowiązania do jej udzielenia, wymaganych art. 25 ust. 1;
 - 9) jeżeli Deweloper nie wykonał obowiązku z art. 12 ust. 2 w terminie wynikającym z tego przepisu;
 - 10) jeżeli nie usunął wady istotnej na zasadach art. 41 ust. 11;
 - 11) jeżeli rzeczoznawca budowlany stwierdził wadę istotną w opinii, o której mowa w art. 41 ust. 15;
 - 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 Prawa upadłościowego.
- 3.** W przypadkach z ust. 2 pkt 1–5 termin na odstąpienie wynosi 30 dni od zawarcia Umowy. W przypadku pkt 6 Nabywca przed odstąpieniem wyznacza Deweloperowi dodatkowy termin 120 dni na przeniesienie praw i może odstąpić po jego bezskutecznym upływie, zachowując roszczenie o karę umowną za okres opóźnienia na zasadach ustawy i Umowy. Przypadek pkt 6 nie jest ograniczony wyłącznie do przekroczenia terminu z przyczyn zawinionych przez Dewelopera.
- 4.** W przypadku ust. 2 pkt 7 Nabywca może odstąpić po zwrocie przez Bank lub kasę środków na podstawie art. 10 ust. 3. W przypadku pkt 8 termin wynosi 60 dni od zawarcia Umowy. W przypadku pkt 9 prawo przysługuje po upływie 60 dni od publicznego podania informacji określonej w art. 12 ust. 1. Do przypadków pkt 10 i 11 stosuje się procedurę § 9, a do pkt 12 właściwe przepisy Ustawy deweloperskiej i Prawa upadłościowego.
- 5.** Nabywca ma ponadto prawo odstąpienia w razie różnicy powierzchni przekraczającej $\pm 2,5\%$ na warunkach § 4 oraz podwyższenia Ceny wskutek ustawowej zmiany VAT na warunkach § 7. Umowne terminy tych uprawnień nie skracają żadnego terminu ustawowego. W przypadku skutecznego odstąpienia z powodu nieprzeniesienia własności w terminie, za które Deweloper ponosi odpowiedzialność, Nabywcy przysługuje także kara umowna 2% Ceny, z zachowaniem prawa do należnej kary za okres zwłoki.
- 6.** Deweloper może odstąpić w razie braku zapłaty po pisemnym wezwaniu i bezskutecznym upływie 30 dni od jego doręczenia, albo w razie niestawienia się do odbioru lub aktu przenoszącego własność mimo dwukrotnego doręczenia pisemnych wezwań w odstępie co najmniej 60 dni, w obu przypadkach z zastrzeżeniem siły wyższej zgodnie z art. 43 ust. 7 i 8. Nie przysługuje mu dodatkowe prawo odstąpienia z powodu korzystania przez Nabywcę z ustawowych uprawnień dotyczących wad.
- 7.** Oświadczenie Nabywcy o ustawowym odstąpieniu składa się w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi i ze zgodą na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń z art. 38 ust. 2, zgodnie z art. 45 ust. 1. Taką samą formę Strony przewidują dla umownych odstąpień z § 4 i § 7. Oświadczenie wskazuje Umowę i podstawę odstąpienia. Przy odstąpieniu Dewelopera z art. 43 ust. 7 lub 8 Nabywca ma obowiązek wyrazić zgodę na wykreślenie właściwych roszczeń; dostarcza ją, w formie

	umożliwiającej wykreślenie wpisu, w terminie 7 dni od otrzymania oświadczenia Dewelopera. 8. Wykonanie przez Nabywcę ustawowego prawa odstąpienia nie wymaga zapłaty odstępnego ani kary. Umowę uważa się za niezawartą, a Nabywca nie ponosi kosztów związanych z odstąpieniem. Deweloper nie uzależnia należnego zwrotu od podpisania faktury korygującej, ugody, zrzeczenia się roszczeń lub zapłaty składki DFG. 9. Po odstąpieniu albo rozwiązaniu Umowy, jeżeli Lokal został wydany, Strony dokonują jego protokolarnego zwrotu w uzgodnionym terminie, nie później niż 14 dni od skutecznego odstąpienia albo rozwiązania, chyba że istnieje uzasadniona przeszkoda lub Strony uzgodnią inny termin. Rozliczenie ulepszeń i nakładów, normalnego zużycia oraz ewentualnych uszkodzeń następuje zgodnie z prawem; nie zakłada się automatycznego obowiązku usunięcia wszystkich prac wykończeniowych na koszt Nabywcy. 10. Do dnia faktycznego zwrotu Lokalu Nabywca pokrywa koszty własnego zużycia mediów i uzasadnione koszty korzystania w zakresie § 11. Nie stanowią one kosztu wykonania ustawowego prawa odstąpienia. Roszczenia za uszkodzenia i rozliczenie korzystania wymagają odrębnego wykazania; nie wstrzymują ustawowego zwrotu wpłat. 11. Jeżeli Deweloper ponosi odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, Nabywca może dochodzić odszkodowania przewyższającego zastrzeżoną karę na zasadach ogólnych. Deweloper zachowuje roszczenia za naruszenie obowiązków Nabywcy w granicach prawa, z wyłączeniem sankcji za samo korzystanie z praw ustawowych. Nie dochodzi się dwukrotnie naprawienia tej samej szkody.
--	--

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny 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;

W przypadku, gdy Deweloperowi udzielony zostanie bankowy kredyt w celu realizacji inwestycji (Przedsięwzięcia deweloperskiego) przez Bank Spółdzielczy z siedzibą w Pucku i celem zabezpieczenia tego kredytu ustanowiona zostanie na rzecz wskazanego banku hipoteka na Nieruchomości, to Deweloper:

- a) z dniem ustanowienia tej hipoteki na Nieruchomości będzie dysponować zgodą wyżej wskazanego banku lub zobowiązaniem wyżej wskazanego banku do jej udzielenia (tzw. promesą bankową) na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie przez Nabywcę pełnej ceny, o której mowa w § 7 niniejszej Umowy,
- b) od dnia ustanowienia tej hipoteki na Nieruchomości zapewni Nabywcy możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa Dewelopera ze zgodą wyżej wskazanego banku lub zobowiązaniem wyżej wskazanego banku do jej udzielenia (tzw. promesą bankową) na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie przez Nabywcę pełnej ceny, o której mowa w § 7 niniejszej Umowy,
- c) do Umowy Przeniesienia Własności, zobowiązany będzie przedłożyć zgodę wyżej wskazanego banku lub zobowiązanie wyżej wskazanego banku do jej udzielenia (tzw. promesą bankową) na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie przez Nabywcę pełnej ceny, o której mowa w § 7 niniejszej Umowy.

- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym/prowadzącej 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 2026 r. poz. 620 i 644).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy],
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,

- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych:

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2026 r. poz. 38, 176, 331, 340 i 644).

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.