

**PROSPEKT INFORMACYJNY**  
**PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**  
**WARSZAWSKIE PRZEDMIEŚCIE**

CZĘŚĆ OGÓLNA

Budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi  
wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną  
w Elblągu przy ulicy Jarosława Dąbrowskiego.



Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 05.11.2025r.

Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (poz. 1177)

**I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Warszawskie Przedmieście Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GD.VII NS-REJ.KRS/23859/24/263/ADE	
Adres	Siedziba: 80-506 Gdańsk ul. Nadmorski Dwór 32F/5  <u>Biuro sprzedaży inwestycji:</u> <b>ul. Lidzbarska 24, 82-300 Elbląg</b>	
Numer NIP i REGON	NIP: 9571088607	REGON: 365361850
Numer telefonu	+ 48 570 510 060	
Adres poczty elektronicznej	biuro@warszawskieprzedmiescie.pl	
Numer faksu	BRAK	
Adres strony internetowej dewelopera	www.warszawskieprzedmiescie.pl	

**II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

**HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

**PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSWIĘZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

Adres	<p><b>Deweloper</b> jest spółką celową powołaną w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego pod nazwą „Warszawskie Przedmieście”. Spółka korzysta z doświadczenia oraz zespołu pracowników i współpracowników <b>Warszawskie Przedmieście sp. z o.o.</b> – spółki należącej do grupy kapitałowej Dewelopera, posiadającej doświadczenie w realizacji inwestycji budowlanych.</p>
-------	--

Data rozpoczęcia	BRAK
Data zakończenia	BRAK
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	BRAK
<b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERA</b>	
Adres	BRAK
Data rozpoczęcia	BRAK
Data zakończenia	BRAK
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	BRAK
<b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERA</b>	
Adres	BRAK
Data rozpoczęcia	BRAK
Data zakończenia	BRAK
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	BRAK

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU</b>	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Województwo: warmińsko-mazurskie, powiat: Elbląg, gmina: Elbląg, jednostka ewidencyjna: Elbląg, 82-300 Elbląg, ulica Jarostawa Dąbrowskiego, obręb: 0020 działki nr: 184, 185
Numer księgi wieczystej	EL1E/00057351/2
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak wpisów w dziale IV.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy

<p>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia</p>	<p>W sąsiedztwie inwestycji nie odnotowano żadnych uciążliwych obiektów negatywnie wpływających na warunki życia przyszłych mieszkańców.  Teren przedmiotowej inwestycji:  - od zachodu graniczy z terenami ogródków działkowych;  - od wschodu z istniejącą zabudową mieszkalną jednorodziną;  - od północy zlokalizowana jest droga publiczna – ulica Dąbrowskiego;  Od południa przedmiotowy teren graniczy z niezabudowaną nieruchomością z prawem do użytkowania przez Inwestora na podstawie umowy cywilno- prawnej.</p>	
<p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy</p>	<p>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Elbląg   Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVII/805/2022 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 3 listopada 2022 r.</p>
	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</p>	<p>-Brak MPZP dla tego terenu. (DUA-RPP.6727.154.2025.MS2)   -Uchwała Nr LXV/476/2024 Rady Gminy Elbląg w sprawie przystąpienia do sporządzenia <b>planu ogólnego</b> dla obszaru Gminy Elbląg z dnia 27 marca 2024 roku. Plan w trakcie opracowywania.   -Teren nie jest objęty uproszczonym planem urządzania lasu, ani nie została wydana dla niego, na podstawie inwentaryzacji stanu lasów, decyzja starosty określająca zadania z zakresu gospodarki leśnej. (DKŚ.6164.120.2025.BN)</p>
	<p>Miejscowy plan rewitalizacji</p>	<p>Na terenie Gminy Miasto Elbląg nie wyznaczono specjalnej strefy rewitalizacji, natomiast obowiązuje Uchwała Rady Miejskiej w Elblągu Nr XXIX/854/2023 z dnia 09 marca 2023 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, uchwalona w trybie art. 8, w związku z art. 9 i 10 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 278).   Ww. Uchwała nie przewiduje prawa pierwokupu dla Gminy Miasto Elbląg, w przypadku zbycia nieruchomości położonych na tych obszarach. (DGNIG-RSiGN.6870.133.2025.)</p>
<p>Ustalenia obowiązującego planu zagospodarowania</p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<p>Nie dotyczy</p>

przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalne liczba miejsc do parkowania	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 infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się <b>w odległości 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</b>	Przeznaczenie terenu	Inwestycja sąsiaduje z terenem, dla którego obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w narożniku ulic Łęczycka – Rawska w Elblągu (uchwała nr XVIII/469/2012 z dnia 23.10.2012 r.). - przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, - przeznaczenie dopuszczone i uzupełniające: 1) usługi nieuciążliwe w parterach budynków, 2) zieleń urządzona towarzysząca

		zabudowie, 3) wewnętrzna obsługa komunikacyjna w zakresie dojazdów i miejsc postojowych, 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej
	Maksymalna i minimalne intensywności zabudowy	Dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej $0,30 < I < 0,50$ - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i/lub szeregowej $0,70 < I < 1,00$
	Maksymalna wysokość zabudowy	Do dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 12,0 m licząc od poziomu „0” zabudowy.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 50 %, - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i/lub szeregowej 30 %.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	- 2 miejsca parkingowe na działce z zabudową wolnostojącą, - 1 miejsce parkingowe na działce z zabudową bliźniaczą i/lub szeregową.
Ustalenia <b>decyzji o warunkach zabudowy</b> 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 - budynki mieszkalne wielorodzinne z garażami podziemnymi,
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	Budynki czterokondygnacyjne, o wysokości nie większej niż 15 m.
	Forma architektoniczna	Dach płaski, maksymalna szerokość elewacji frontowej 30 m.
	Usytuowanie linii zabudowy	Nieprzekraczalna linia zabudowy usytuowana w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ul. Gen. J. Dąbrowskiego
	Intensywność wykorzystania terenu	Nie ustalono
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie ustalono
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie ustalono

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie ustalono
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie ustalono
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	– Dostęp do ulicy Jarosława Dąbrowskiego.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zaopatrzenie w media należy projektować z sieci w oparciu o warunki przedsiębiorstw branżowych miasta.</li> <li>– Z uwagi na ograniczony maksymalny zrzut wód opadowych z terenu inwestycji, określony w piśmie EPWiK, wody opadowe przed odprowadzeniem do istniejącej kanalizacji deszczowej w ul. Dąbrowskiego należy retencjonować w zbiorniku retencyjnym o pojemności czynnej dostosowanej do wymaganych przepływów. Dodatkowo w celu ograniczenia odpływu wód opadowych do kanalizacji deszczowej, nawierzchnie dojeżdż, parkingów i dróg wewnętrznych należy wykonać z nawierzchni przepuszczalnych, umożliwiających powierzchniowe wchłonięcie wód opadowych. Ponadto zaleca się wykonanie ogrodów deszczowych.</li> <li>-Zakaz lokalizacji wolnostojących masztów z zakresu łączności publicznej.</li> </ul>
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1) Budowa sieci elektroenergetycznej nn-0,4 kv i sn-15 kv wraz z rozbiórką odcinka linii napowietrznej nn-0,4 kv i sn-15 kv Data wydania decyzji: 2023-06-14 Numer decyzji: 86/2023 Działki: 53, 9/2, 184, 185, 58 Adres: ul. Dąbrowskiego. Energa</li> <li>- 2) Rozbiórka istniejącego obiektu budowlanego - budynek gospodarczy Data wydania decyzji: 2021-04-12 Numer decyzji: 5/2021 Działki: 9/2, 4/9 Adres: ul. Dąbrowskiego gen. Jarosława, Elbląg, inwestor prywatny</li> <li>- 3) Sieć elektroenergetyczna Działki: 9/2, 9/1, 3/1, 7/9, 7/8</li> </ul>

	<p>Adres: ul. Dąbrowskiego gen. Jarostawa, Elbląg, Energa-Operator SA z siedzibą w Gdańsku</p> <p>- 4) Likwidacja odcinka linii napowietrznej sn i budowa odcinka linii Kablowej Działki: 4/6, 9/2 Numer decyzji: 166/2021 Data wydania decyzji: 2021-07-12 Energa-Operator SA</p> <p>- 5) Zmiana pozwolenia na budowę w zakresie zmiany przebiegu linii elektroenergetycznej sn 15 kv Data wydania decyzji: 2022-07-24 Numer decyzji: 135/2022 Działki: 4/6, 9/2 Adres: ul. Dąbrowskiego Energa-Operator S.A. z siedzibą w Gdańsku, Oddział w Olsztynie</p> <p>- 6) Decyzja pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną Data wydania decyzji: 2025-01-13 Numer decyzji: 257/2024 Działki: 55/17 Adres: Elbląg 3, inwestor prywatny</p> <p>- 7) Nazwa: zmiana pozwolenia na budowę nr 199/2021 Data wydania decyzji: 2022-02-17 Numer decyzji: 4/2022 Działki: 4/11, 4/12 Adres: ul. Dąbrowskiego gen. Jarostawa, Elbląg, Energa-Operator S.A. z siedzibą w Gdańsku, Oddział w Olsztynie</p> <p>- 8) Budowa sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia, średniego napięcia i stacji transformatorowej Data wydania decyzji: 2021-08-03 Numer decyzji: 199/2021 Działki: 4/11, 4/12, 4/6 Adres: ul. Dąbrowskiego gen. Jarostawa, Elbląg</p> <p>- 9) Dobudowa garażu dla samochodów osobowych do budynku mieszkalnego jednorodzinnego Data wydania decyzji: 2025-06-25 Numer decyzji: 126/2025 Działki: 56/16 Adres: Elbląg 83</p> <p>- 10) linia kablowa nn 0,4 kv 23 m Data wydania decyzji: Brak danych Działki: 56/15, 56/13, 56/10, 56/12, 56/14, 56/16 Adres: ul. Okólnik, Elbląg</p> <p>- 11) instalacja gazowa Data wydania decyzji: 2021-10-29</p>
--	--

	<p>Numer decyzji: 317/2021  Działki: 56/17  Adres: ul. Okólnik, Elbląg  - 12) budynek jednorodzinny  Data wydania decyzji: 2021-06-16  Numer decyzji: 152/2021  Działki: 56/15  Adres: ul. Okólnik, Elbląg  - 13) sieć elektroenergetyczna nn 0,4 kv do zasilania budynku jednorodzinnego  Data wydania decyzji: Brak danych  Działki: 56/10, 56/14, 56/26  Adres: ul. Okólnik, Elbląg  - 14) Brak sprzeciwu dla budowy sieci elektroenergetycznej nn 0,4 kv 68 m  Działki: 57/20, 57/23, 57/25, 57/26, 57/28, 57/4, 66/44, 57/8, 57/5, 57/13, 57/14, 57/15, 57/16, 57/17, 57/19, 57/7, 57/3, 57/10, 57/11, 57/12, 57/21, 57/27, 56/38, 57/18, 57/9  Adres: ul. Okólnik, Elbląg  - 15) budowa trafostacji sn, budowa sieci kablowej sn 15 kv, budowa sieci kablowej 0,4 kv  Data wydania decyzji: 2022-11-02  Numer decyzji: 191/2022  Działki: 205, 204, 79, 208, 207, 206, 202, 201, 200, 199, 198, 197, 196, 195, 194, 193, 97/9, 203, 78, 76, 54  Adres: ul. Okólnik, Elbląg  - 16) Odcinek sieci wodociągowej  Działki: 54  Adres: Elbląg  - 17) Budowa gazociągu i przyłącza gazu średniego ciśnienia do budynku jednorodzinnego  Działki: 57/5, 54, 57/3  Adres: ul. Okólnik, Elbląg  - 18) Sieć wodociągowa wraz z przyłączami  Data wydania decyzji: Brak danych  Działki: 197, 198, 199, 193, 194, 195, 196, 54, 80, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208  Adres: ul. Okólnik, Elbląg  - 19) Budowa sieci elektroenergetycznej 0,4 kv  Działki: 56/10, 56/27, 56/28, 56/29, 56/34  Adres: ul. Okólnik, Elbląg  - 20) sieć wodociągowa 94 m  Działki: 56/10  Adres: ul. Okólnik, Elbląg  - 21) Linia kablowa nn0,4kv  Data wydania decyzji: Brak danych  Działki: 56/10  - 22) Gazociąg średniego ciśnienia 94 m  Data wydania decyzji: 2021-03-24</p>
--	--

	<p>Numer decyzji: 54/2021  Działki: 56/10, 56/27, 56/35  Adres: ul. Okólnik, Elbląg  - 23) Projekt zamienny w zakresie budowy ściany oporowej  Data wydania decyzji: 2022-10-26  Numer decyzji: 200/2022  Działki: 56/25  Adres: ul. Okólnik, Elbląg  - 24) Zmiana pozwolenia na budowę 180/2020 budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zakresie doziemnej instalacji gazowej  Data wydania decyzji: 2020-12-21  Numer decyzji: 621/2020  Działki: 56/26  Adres: ul. Okólnik, Elbląg  - 25) Zmiana pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu w zakresie zmiany przebiegu muru oporowego  Data wydania decyzji: 2023-07-09  Numer decyzji: 89/2023  Działki: 56/25  Adres: ul. Okólnik, Elbląg  - 26) Budynek jednorodzinny  Data wydania decyzji: 2020-05-28  Numer decyzji: 180/2020  Działki: 56/26  Adres: Elbląg dz.56/26  - 27) Budynek mieszkalny jednorodzinny, podziemny zbiornik na wody opadowe, instalacje doziemne: wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej  Data wydania decyzji: 2025-03-10  Numer decyzji: 26/2025  Działki: 211/15  Adres: ul. Rawska, Elbląg  - 28) Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zbiornika podziemnego na wody deszczowe, infrastruktura towarzysząca, instalacje doziemne: wody, kan. deszczowej, elektryczna  Data wydania decyzji: 2025-02-16  Numer decyzji: 1/2025  Działki: 211/14  Adres: ul. Rawska, Elbląg  - 29) Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego "mp3" z garażem jedno stanowiskowym wraz z zewnętrzną i wewnętrzną infrastrukturą techniczną  Data wydania decyzji: 2024-07-09  Numer decyzji: 99/2024  Działki: 56/34</p>
--	--

		<p>Adres: ul. Okólnik, Elbląg  - 30) Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego  Data wydania decyzji: 2020-09-24  Numer decyzji: 471/2020  Działki: 56/35</p> <p>Adres: ul. Okólnik, Elbląg  - 31) Zmiana pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zakresie instalacji gazowej  Data wydania decyzji: 2021-09-16  Numer decyzji: 252/2021  Działki: 56/35</p> <p>Adres: ul. Okólnik 61, Elbląg  - 32) Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego  Data wydania decyzji: 2024-12-11  Numer decyzji: 190/2024  Działki: 56/37</p> <p>Adres: ul. Okólnik, Elbląg  - 33) Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu  Data wydania decyzji: 2025-02-16  Numer decyzji: 5/2025  Działki: 211/10</p> <p>Adres: ul. Rawska, Elbląg  - 34) Zespół trzech budynków wielorodzinnych  Data wydania decyzji: 2021-07-09  Numer decyzji: 49/2021  Działki: 4/6, 4/9</p> <p>Adres: ul. Dąbrowskiego gen. Jarostawa, Elbląg  - 35) Sieć elektroenergetyczna  Data wydania decyzji: Brak danych  Działki: 4/9, 4/6, 4/11</p> <p>Adres: ul. Dąbrowskiego gen. Jarostawa, Elbląg</p>
	<p>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy</p>	<p><b>W Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania Przestrzennego Miasta Elbląg - Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVII/805/2022 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 3 listopada 2022 r</b> zapis dotyczący obszaru inwestycji : „Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu, w tym tereny wyłączone spod zabudowy: – obszar wykształconej historycznie struktury przestrzennej, pozwalający na uzupełnienia układów zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, usługowej z poszanowaniem historycznej tkanki urbanistycznej i zieleni urządzonej; funkcje</p>

		<p>wiodące to – zabudowa mieszkaniowa jedno i wielorodzinna, usługi, usługi sportu i rekreacji, zieleń urządzone, rodzinne ogrody działkowe; – wskaźnik intensywności zabudowy dla całej jednostki B6 brutto – 0,29, dla poszczególnych działek budowlanych i terenów wskaźnik intensywności zabudowy należy określać w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; – minimalny % powierzchni biologicznej działki budowlanej od 0 do 30 i relatywnie do tego wskaźnika należy określać maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; – wysokość zabudowy od 2 do 11 kondygnacji z możliwością korekt w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.”</p> <p><b>- Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:</b> – czynna ochrona zieleni wysokiej, szczególnie starodrzewu na byłych cmentarzach przy ul. Sadowej; – zachowanie i uzupełnianie istniejących, a także sadzenie nowych szpalerów zieleni przyulicznej celem poprawy mikroklimatu miejskiego i osłony akustycznej terenów mieszkaniowych; – urządzenie zielenią wewnątrz kwartałów zabudowy i osiedli mieszkaniowych. – ochrona ujęcia wody mineralnej „Kryształka” zlokalizowanego przy ul. Ułańskiej; ustawowa ochrona Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej Zachód w północno-wschodniej części jednostki; – ustawowa ochrona pomników przyrody (buki pospolite 2 szt. przy ul. Żeromskiego, dąb szypułkowy przy ul. Sadowej).</p> <p><b>- Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:</b> – należy chronić historycznie ukształtowaną strukturę urbanistyczno-architektoniczną, poprzez ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając chronione obiekty i obszary ujęte w aktualnej gminnej ewidencji zabytków i rejestrze zabytków oraz wytyczne Gminnego Programu Ochrony Zabytków.”</p>
	<p>Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</p>	<p>Inwestycja sąsiaduje z terenem, dla którego obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w narożniku ulic Łęczycka – Rawska w Elblągu (uchwała nr XVIII/469/2012 z dnia 23.10.2012</p>

		r.). W ww. planie przewidziano budowę nowych dróg dojazdowych do obsługi planowanej zabudowy mieszkaniowej.
	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Obszar ulicy Okólnik i Dąbrowskiego – dzielnica Warszawskie Przedmieście wzrastająca ilość decyzji o warunkach zabudowy na nowe obiekty budowlane z przewagą zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej. W promieniu 1 km od terenu inwestycji nie zostały wydane żadne decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczące budowy dróg, linii szynowych, korytarzy powietrznych, komunalnych oczyszczalni ścieków, spalarni śmieci, wysypisk, cmentarzy.
	Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	<p>Na terenie całego województwa obowiązują następujące dokumenty strategiczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Program Ochrony Środowiska Województwa Warmińsko-Mazurskiego do roku 2030  <a href="https://bip.warmia.mazury.pl/1619/uchwala-nr-xxiv-382-21-sejmiku-wojewodztwa-warmińsko-mazurskiego-z-dnia-16-lutego-2021-r-w-sprawie-uchwalenia-programu-ochrony-srodowiska-wojewodztwa-warmińsko-mazurskiego-do-roku-2030.html">https://bip.warmia.mazury.pl/1619/uchwala-nr-xxiv-382-21-sejmiku-wojewodztwa-warmińsko-mazurskiego-z-dnia-16-lutego-2021-r-w-sprawie-uchwalenia-programu-ochrony-srodowiska-wojewodztwa-warmińsko-mazurskiego-do-roku-2030.html</a></li> <li>- Program ochrony środowiska przed hałasem dla obszaru województwa warmińsko-mazurskiego  <a href="https://bip.warmia.mazury.pl/akty/17630/uchwala-w-sprawie-okreslenia-programu-ochrony-srodowiska-przed-halasem-dla-obszaru-wojewodztwa-warmińsko-mazurskiego.html">https://bip.warmia.mazury.pl/akty/17630/uchwala-w-sprawie-okreslenia-programu-ochrony-srodowiska-przed-halasem-dla-obszaru-wojewodztwa-warmińsko-mazurskiego.html</a></li> </ul> <p>Na terenie miasta Elbląg obowiązuje dodatkowo następujący dokument:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Program ochrony powietrza dla strefy miasto Elbląg ze względu na przekroczenie poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego PM10 oraz poziomu docelowego benzo(a)pirenu zawartego w pyłe PM10.  <a href="https://bip.warmia.mazury.pl/akty/14487/uchwala-w-sprawie-okreslenia-programu-ochrony-powietrza-dla-strefy-miasto-elblag..html">https://bip.warmia.mazury.pl/akty/14487/uchwala-w-sprawie-okreslenia-programu-ochrony-powietrza-dla-strefy-miasto-elblag..html</a></li> <li>- DOŚ.6220.14.2022.AZ – budowa sieci kanalizacji sanitarnej z przepompownią ścieków dla</li> </ul>

		<p>obszaru Terkawka ul. Wschodnia, Łęczycka, Chrobrego, Sybiraków, Marymoncka</p> <p>- DOŚ.6220.18.2023.AP – projekt budowy źródła ciepła OZE składającego się z instalacji PV o mocy 10MWe, wysokotemperaturowej pompy ciepła o mocy 20 MWe oraz instalacji do wytwarzania i magazynowania zielonego wodoru w Elbląskim Przedsiębiorstwie Energetyki Ciepłej Sp. z o.o.</p> <p>URZĄD MARSZAŁKOWSKI WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO W OLSZTYNIE</p> <p>OŚ-OP.1431.24.2025.AS Olsztyn, 29.07.2025 r.</p> <p>-składowiska odpadów zlokalizowane są na terenie działek nr 158/1 i 161 obręb 26 Elbląg;</p> <p>- oczyszczalnia ścieków zlokalizowana jest na terenie działek 204/1, 204/2, 204/4, 204/6, 204/7, 204/8, 204/9, 204/11 obręb 5 Elbląg. Na wskazanym terenie mogą być inne oczyszczalnie podlegające właściwości pod Starostę</p> <p>- Działka położona jest poza obszarami chronionego krajobrazu i parkami krajobrazowymi.</p>
	Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	<p>Na wskazanym terenie <b>nie występują</b> obszary ograniczonego użytkowania, informacje nt. podjętych przez Sejmik Województwa Warmińsko-Mazurskiego uchwał dot. utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania można śledzić: <a href="https://bip.warmia.mazury.pl/kategoria/69/obszary-ograniczonego-uzytkowania.html">https://bip.warmia.mazury.pl/kategoria/69/obszary-ograniczonego-uzytkowania.html</a></p> <p>OŚ-OP.1431.24.2025.AS</p>
	Miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy

	<p>Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym.</p>	
<p>Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej</p>	<p>Departament Zarząd Dróg (DZD-RID.7011.1.2025.KP)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Przebudowa drogi powiatowej nr 2029N ul. Grunwaldzkiej w Elblągu, na odcinku od ul. Okólnik do granicy Miasta, termin zakończenia prac został wyznaczony w IV kwartale br.,</li> <li>- Modernizacja drogi gminnej nr 401122N – ulicy Okólnik w Elblągu, na odcinku od ul. Gen. J. Dąbrowskiego do wjazdu na nowo powstałe osiedle wielorodzinnych budynków mieszkalnych, wybudowanych przez Inwestora zewnętrznego firmę EKOBUD Sp. z o.o. Umowny termin zakończenia prac to IV kwartał br.</li> <li>- Inwestor zewnętrzny, w ramach zawartej Umowy drogowej wykona remont nawierzchni drogi od powyższego wjazdu do Al. Grunwaldzkiej.</li> <li>- Przebudowa tramwajowego odcinka trakcyjnego w Alei Grunwaldzkiej od rozjazdu na wysokości ul. J.A. Komeńskiego do wysokości pętli tramwajowej, w pobliżu ul. Akacyjnej. Termin realizacji prac budowlanych na wskazanym odcinku przewidziany jest w latach 2027 – 2028. (DKŚ.6220.3.2025.AZ)</li> <li>–przebudowa tramwajowego odcinka trakcyjnego w Alei Grunwaldzkiej od rozjazdu na wysokości ul. Komeńskiego do peronów przystanków tramwajowych przy pętli tramwajowej na ul. Druskiej.</li> <li>- przewiduje się obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na ww. działkach i w promieniu 1 km od wskazanych działek. (<b>ZDW-IP.4205.440.2025</b>)</li> <li>-<b>Nie zostało wszczęte</b> postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie ww. oraz w najbliższych dwunastu miesiącach nie zamierza wszcząć takiego postępowania na podstawie ww. ustawy. W związku z powyższym <b>nie jest wymagana rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na</b></li> </ul>	

		<p><b>potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowych działek. (ZDW-IP.4205.440.2025)</b></p> <p>- Dot. inwestycji drogowych w promieniu 1 km od działek o nr: 184 i 185 obr. 0020 Nowotki w Elblągu informuję, że <b>drogi krajowe przebiegają w odległości większej niż 10 km w stosunku do wymienionych działek.</b> (GDDKiA Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie OOL.I-1.4110.31.11.2025.MK)</p>
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	<p>Zakład Linii Kolejowych w Olsztynie informuje, że działki nr 184, 185 obręb 0020 Elbląg zlokalizowany jest w odległości około 1208 m od obszaru linii kolejowej nr 204 Malbork – Braniewo w km ok. 30,526. W najbliższej perspektywie inwestycyjnej (2040 r.) nie są planowane inwestycje infrastrukturalne w odległości do 1 km od przedmiotowej działki.</p> <p><b>PKP POLSKIE LINIE KOLEJOWE S.A.</b> IZ12IN.2133.188.2025.JK.4 IZ12-25-704995</p>
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	<p>- Działki 184 i 185 obręb 20 w Elblągu przy ul. Gen. J. Dąbrowskiego znajdują się poza przestrzeniami OLS lotnisk kontrolowanych, natomiast w odległości około 2 km od lotniska VFR EPEL.</p> <p>-Wskazany obszar leży w odległości większej niż 1 km od procedur podejścia do lądowania oraz od wyznaczonych tras odlotu i dolotu do/z lotniska im. Lecha Wałęsy w Gdańsku. Dodatkowo informuję, że przedmiotowy obszar znajduje się w Rejonie Kontrolowanym Lotniska (TMA) wyznaczonym dla zabezpieczenia wykonywania procedur dolotowych i odlotowych z/do lotniska EPGD.</p> <p>(AJP.0142.111.2025, Polska Agencja Żeglugi Powietrznej</p>
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	<p>DOŚ.6220.20.2023.AZ – budowa sieci dosyłowej, osiedlowej sieci ciepłowniczej i przyłączy do trzech budynków wielorodzinnych przy ul. Łęczyskiej dz. 1/3, ¼, 1/5 obr.31</p>

	Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji 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
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak	nie
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak	nie
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak	nie
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja Prezydenta Miasta Elbląg nr 20/2024 znak DUA-A.6740.20.2024.AO z dnia 24.07.2024 r.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Inwestycja w trakcie realizacji	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333,2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu tego organu	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robot budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia prac budowlanych(budynkeB2): 30.05.2025r.	Planowany termin zakończenia prac budowlanych (budynek B2): 30.04.2027r
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	3
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać	W ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego „Warszawskie Przedmieście” realizowana będzie

	<p>minimalny odstęp między budynkami)</p>	<p>budowa 3 (trzech) budynków mieszkalnych wielorodzinnych - B1, B2, B3 z garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.</p> <p>Przedsięwzięcie zostało podzielone na 3 (trzy) zadania inwestycyjne:  <b>- Zadanie inwestycyjne nr 1 (obecnie realizowane) polegające na wybudowaniu budynku mieszkalnego o numerze B2 - czterokondygnacyjnego (2 kondygnacje podziemne i 4 nadziemne + antresola), w którym znajdować się będzie 68 lokali mieszkalnych wraz z garażem podziemnym - 78 miejsc w tym: 37 miejsc poziom -1 41 miejsc poziom -2</b>          - Zadanie inwestycyjne nr 2 polegające na wybudowaniu budynku mieszkalnego o numerze B1 - czterokondygnacyjnego (2 kondygnacje podziemne i 4 nadziemne + antresola), w którym znajdować się będzie 68 lokali mieszkalnych wraz z garażem podziemnym - 78 miejsc w tym: 37 miejsc poziom -1 41 miejsc poziom -2          - Zadanie inwestycyjne nr 3 polegające na wybudowaniu budynku mieszkalnego o numerze B 3 - czterokondygnacyjnego (1 kondygnacja podziemną i 4 nadziemne), w którym znajdować się będzie 26 lokali mieszkalnych wraz z garażem podziemnym - 20 miejsc.          Łącznie powstanie <b>162</b> lokale mieszkalne.          Łączna liczba miejsc postojowych wynosi <b>213 w tym:</b>          Miejsca garażowe: <b>176</b>          Miejsca zewnętrzne: <b>37</b></p> <p>Minimalny odstęp pomiędzy budynkami B1 a B2 wynosi 18,03m, między budynkami B1 a B3 wynosi 15,31m, budynkami B2 a B3 wynosi 23,43m.</p>
<p>Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</p>	<p>Zgodnie z § 20 ust. 1 pkt 4b Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego Noma: PN -ISO 98,36:2022-07</p>	
<p>Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia</p>	<p>Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne</p>	<p>Środki własne dewelopera – 50%, wpłaty nabywców – 50%</p>

deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego		Sposób oraz procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego może zmieniać się wraz z realizacją przedsięwzięcia budowlanego Deweloper nie wyklucza możliwości zaciągnięcia kredytu na potrzeby realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy.	
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy oznacza należący do Dewelopera rachunek powierniczy, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997r. – Prawo bankowe i służy gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej</p> <p>Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach.</p> <p>Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek.</p> <p>Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, po stwierdzeniu zakończenia danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.</p> <p>Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera.</p>	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Brodnicy ul. Kamionka 27 87-300 Brodnica	

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	ETAP I	I. Przygotowanie inwestycji, zabezpieczenie wykopu i płyta fundamentowa - zakup gruntu, dokumentacja, pozwolenia - ogrodzenie, zaplecze budowy - zabezpieczenie wykopu - roboty ziemne i wykop pod budynek - płyta fundamentowa	31.01.2026 25%
	ETAP II	II. Konstrukcja kondygnacji podziemnych (-2 i -1) - ściany i słupy żelbetowe - stropy kondygnacji -2 i -1 - izolacje przeciwwodne	30.04.2026 20%
	ETAP III	III. Konstrukcja nadziemna kondygnacja 0 do +2 - instalacje w garażu: wod.-kan., c.o., wentylacja, elektryczna - ściany, stropy, klatki, balkony	30.06.2026 11%
	ETAP IV	IV. Konstrukcja nadziemna kondygnacja +3 do +4 oraz antresola - ściany, stropy, klatki, balkony - antresola - zakończenie stanu surowego otwartego - konstrukcja i pokrycie dachu	15.08.2026 12%
	ETAP V	V. Stan surowy zamknięty, Instalacje wewnętrzne i tynki - stolarka okienna i drzwi zewnętrzne - izolacje - rozprowadzenie instalacji: elektryczne, teletechniczne (bez prób i uruchomienia) - rozprowadzenie instalacji: instalacje wod.-kan., c.o., wentylacja (instalacje bez uruchomienia) - tynki i posadzki cementowe - próby szczelności	31.10.2026 12%
	ETAP VI	VI. Instalacje zewnętrzne i infrastruktura techniczna - zbiornik retencyjny - przyłącza (woda, energia, teletechnika, KS, KD) - instalacje zewnętrzne KD tłoczna, KS tłoczna	31.12.2026 10%

	ETAP VII	<p>VII. Prace wykończeniowe, zagospodarowanie terenu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wykończenia wewnętrzne i klatek schodowych</li> <li>- stolarka drzwiowa wewnętrzna, balustrady</li> <li>- montaż dźwigu osobowego</li> <li>- wykończenie elewacji</li> <li>- wykończenie elementów zewnętrznych budynku, montaż osprzętu, balustrad balkonowych, akcesoriów infrastruktury zewnętrznej</li> <li>- uruchomienie instalacji zewnętrznych i wewnętrznych</li> <li>- ściana oporowa, dojazdy, dojścia, zieleń</li> <li>- zakończenie robót budowlanych</li> <li>- przygotowanie lokali mieszkalnych wraz z przynależnymi komórkami lokatorskimi w celu przekazania przyszłym właścicielom lokali do wykonania wszelkich prac wykończeniowych w zakresie umożliwiającym dopuszczenie lokalu do użytkowania, wykonanie zagospodarowania terenu.</li> </ul>	30.04.2027 10%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>W przypadku zmiany obowiązującej ustawowej stawki podatku od towarów i usług VAT, która miałaby wpływ na wzrost lub obniżenie ceny brutto przedmiotu umowy, cena zostanie zmieniona i skorygowana o nową stawkę podatku VAT.</p> <p>W przypadku zmiany przez dewelopera ceny za przedmiot umowy, w związku ze zmianą urzędowych stawek podatku VAT, nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy.</p>		
<b>WARUNKI ODSTAPIENIA 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</b>			
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	<p>Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, albo elementów, o których mowa art. 36;</li> <li>2. Jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2;</li> <li>3. Jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;</li> <li>4. Jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;</li> <li>5. Jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;</li> <li>6. W przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającej z tej umowy;</li> </ol>		

7. W przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy;
8. W przypadku, gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 Ustawy;
9. W przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie, o którym mowa w tym przepisie;
10. W przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;
11. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej ok którym mowa w art. 41 ust. 15;
12. Jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.

W przypadkach, o których mowa w pkt 1 – 5, nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 30 dni od jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa w pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy, nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenia z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

W przypadku, o którym mowa w pkt. 7, nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3.

W przypadku, o którym mowa w pkt. 8, nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa w pkt.9 nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o których mowa w art. 12 ust. 1.

### **ODSTĄPIENIE OD UMOWY PRZEZ DEWELOPERA**

Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku:  
1) niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

2. Niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej, w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej na podstawie przepisu art.43 Ustawy przez jedną ze Stron, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od tej umowy oraz innych dokumentów, o

których mowa w umowie rachunku powierniczego. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie przepisu art.43 Ustawy, Strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym.

## INNE INFORMACJE

### I. Informacja:

- 1) o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinny 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 jednorodzinny oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązania 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;
- 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 lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji;
- 3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) kopią decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
  - 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 zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinny stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
  - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinny oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności

lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

### III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Brodnicy, ul. Kamionka 27 87-300 Brodnica prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochrona obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

#### Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego w Brodnicy
- 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 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,
- podstawa 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 dokonywana jest w złotych,
- Bank Spółdzielczy w Brodnicy ul. Kamionka 27, 87-300 Brodnica korzysta także ze następujących znaków towarowych: NIE DOTYCZY

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.