



PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

Data sporządzenia prospektu 18.09.2026

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Ławskie Przedsiębiorstwo Budowlane "IPB" Sp. z o.o. KRS: 0000039316 Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	Siedziba: ul. Lubawska 3, 14-200 Ława Biuro sprzedaży: Al. Obrońców Tobruku 15 lok. nr 5, 10-092 Olsztyn Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP i REGON	NIP) 744-000-33-48	(REGON) 510513874
Numer telefonu	Siedziba (centrala): (89) 644 90 00 Biuro sprzedaży: tel. 726 264 264	
Adres poczty elektronicznej	Siedziba: ipb@ipbilawa.com.pl Biuro sprzedaży: deweloper.olsztyn@ipbilawa.com.pl	
Numer faksu	---	
Adres strony internetowej dewelopera	www.ipbilawa.com.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)	
Adres	ul. Zamenhofa 16C, 16D, 10-280 Olsztyn
Data rozpoczęcia	I kwartał 2024 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	09.06.2026 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Kościuszki 9A, 14-200 Ława
Data rozpoczęcia	IV kwartał 2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	13.12.2023 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	

Adres	ul. Toruńska 32A, 82-500 Kwidzyn
Data rozpoczęcia	II kwartał 2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	22.08.2023 r

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Postępowanie egzekucyjne nie było i nie jest prowadzone.
---	--

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Działka gruntu nr 201/11 oraz 201/12 obręb Jaroty, Gm. Stawiguda	
Numer księgi wieczystej	OL10/00199822/2 OL10/00183766/6	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak. Deweloper zastrzega sobie możliwość pozyskania kredytu na sfinansowanie części przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego z zabezpieczeniem hipotecznym na przedmiotowych nieruchomościach	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Od strony północnej i wschodniej- zabudowa wielorodzinna, od strony południowej i zachodniej teren niezabudowany.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	w opracowaniu
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	UCHWAŁA Nr XXIV/183/2013 Rady Gminy Stawiguda z dnia 21 marca 2013 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Jaroty, gmina Stawiguda. Opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 9 maja 2013 roku pod poz. 1794.
	Miejscowy plan odbudowy	brak
	Inne ⁴⁾	brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego	Przeznaczenie terenu	MW.01- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe związane z funkcjonowaniem osiedla (w tym usługi publiczne) realizowane jako wbudowane lub w osobnych budynkach, zabudowa garażowa,

przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym		infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne i parkingi, urządzenia rekreacyjne.
	Maksymalna intensywność zabudowy	nie określono
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	nie określono
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	40 %
	Maksymalna wysokość zabudowy	ustala się zróżnicowaną wysokość bryły budynków o maksymalnej wysokości do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym w przypadku zastosowania dachów stromych ostatnią kondygnację należy realizować w poddaszu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	25 %
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1,1 miejsca/1 lokal mieszkalny
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	- tereny położone w granicach planu nie są objęte prawnymi formami ochrony przyrody; - w granicach planu ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynikający z przepisów o ochronie środowiska na poziomie obowiązującym dla terenów zabudowy mieszkaniowej
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	nie określono
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	w granicach planu nie znajdują się tereny i obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

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.

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.

	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	nie określono
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	- docelowo podstawowy układ komunikacyjny stanowić będzie projektowana droga publiczna (ulica) klasy zbiorczej oznaczona symbolem KD.01 realizowana jako kontynuacja wyznaczonej na terenach miasta Olsztyna drogi (ulicy Wilczyńskiego i Bukowskiego) oznaczonej symbolami Z1 i Z2; - do czasu realizacji docelowego układu komunikacyjnego obsługa komunikacyjna wszystkich terenów następować będzie z istniejących dróg wewnętrznych.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	- w zakresie zaopatrzenia w wodę jest zakaz stosowania nowych indywidualnych ujęć wody. Do czasu wyposażenia terenu w sieć wodociągową dopuszcza się adaptację istniejących indywidualnych ujęć wody; - w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych jest zakaz stosowania zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków. Odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej pokazaną orientacyjnie na rysunku planu do istniejącej lub projektowanych przepompowni ścieków zlokalizowanych na zachód i południowy-zachód poza granicami planu i dalej projektowanym kolektorem tłocznym do istniejącego kolektora kanalizacji sanitarnej lub istniejącej przepompowni ścieków zlokalizowanej na terenie Miasta Olsztyna w okolicach ulicy Młynka. Projektowaną sieć oraz urządzenia kanalizacji sanitarnej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg o ile na rysunku planu nie został pokazany inny przebieg lub lokalizacja; - wody opadowe z powierzchni dachów oraz z powierzchni dróg, parkingów i placów o nawierzchni nieprzepuszczalnej należy odprowadzić poprzez projektowaną sieć kanalizacji deszczowej pokazaną orientacyjnie na rysunku planu do projektowanych urządzeń oczyszczających zlokalizowanych na zachód i południowy-zachód poza granicami planu i po oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi projektowanymi kolektorami deszczowymi do rzeki Łyny; - w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną adaptuje się istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne, w tym: linie kablowe i napowietrzne nN 0,4kV. Zaopatrzenie w energię

		elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci energetycznej oraz przebudowa ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu będzie następowało na ogólnych zasadach ustalonych w przepisach odrębnych. Sieć energetyczną należy prowadzić w miarę możliwości jako podziemną w liniach rozgraniczających dróg z lokalizacją szafek złączowo-pomiarowych na granicy z działką budowlaną; - zaopatrzenie w ciepło zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej następować będzie z sieci ciepłowniczej lub grupowych źródeł ciepła zorganizowanych wspólnie przez mieszkańców w jednym wspólnym pomieszczeniu kotłowni lub z indywidualnych źródeł ciepła w poszczególnych mieszkaniach lub lokalach; - w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się obowiązek usuwania odpadów zgodnie z zasadami określonymi w gminnym programie gospodarki odpadami. Nie dopuszcza się unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ¹⁾	Przeznaczenie terenu	MW.02, MW.04, MW.07, MW.09: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; KDW.01, KDW.02: tereny dróg wewnętrznych (ulic); 8MW: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; 9MN, 11MN: zabudowa o funkcjach mieszkaniowych jednorodzinnych; 1KS: teren obsługi komunikacji samochodowej.
	Maksymalna intensywność zabudowy	nie określono
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	nie określono
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	MW.02: 40 % MW.04: 40 % MW.07: 40 % MW.09: 40 % 8MW: nie określono 9MN: 40 % 11MN: 40 %
	Maksymalna wysokość zabudowy	MW.02: ustala się zróżnicowaną wysokość bryły budynków o maksymalnej wysokości do 5 kondygnacji nadziemnych MW.04: do 4 kondygnacji nadziemnych MW.07: do 4 kondygnacji nadziemnych MW.09: do 4 kondygnacji nadziemnych 8MW: 4-7 kondygnacji 9MN: 2 kondygnacje 11MN: 2 kondygnacje
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	MW.02: 25 % MW.04: 25 % MW.07: 25 %

¹⁾ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	MW.09: 25 % 8MW: 25 % 9MN: nie określono 11MN: nie określono
--	---

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	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	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	1. Indywidualne przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej projektowanych obiektów na działkach nr 297/6, 297/5, 297/4 i 297/3 obręb Bartąg gm. Stawiguda, dz. nr 208/3 obr. Jaroty oraz projektowanej zabudowy handlowo-usługowej na działkach nr 297/5 i 297/6 obr. Bartąg. 36) 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. 6 2. Sporządzanie dokumentacji projektowej przebudowy ul. Piwnika, na podstawie ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu

		położonego w południowej części miasta, w rejonie ul. Bartąskiej - KORTOWO-SADY. 3. Prezydent Olsztyna wydał Decyzję ZRID nr 1/2022 z dnia 23.09.2022 r. zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielenie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej: budowa drogi gminnej wraz z infrastrukturą w ciągu ul. Bratkowej położonej wzdłuż granicy Gminy Olsztyn i Gminy Stawiguda.
	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 ²⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	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	RPW/39739/2025- wniosek o pozwolenie na budowę ul. Zachodniej w miejscowości Jaroty gm. Stawiguda wraz z budową kanalizacji deszczowej i oświetlenia ulicznego.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy

²⁾ 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 pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli 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
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja Sta/57/2026 z dnia 30.06.2026 r. wydana przez Starostę Olsztyńskiego	
Data uprawnomocnienia 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 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 robót budowlanych	Prace budowlane związane z realizacją zadania inwestycyjnego zostaną rozpoczęte w IV kw. 2026 Zakończenie prac budowlanych nastąpi w II kw. 2028. najpóźniej do dnia 30.04.2028	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą Gardenika Park obejmuje budowę 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr C1, C2, C3, C4, C5. Przedsięwzięcie zostało podzielone na 5 zadań inwestycyjne:

	<u>Zadanie inwestycyjne nr 1</u> obejmuje realizację budynku wielorodzinnego, dwuklatkowego o numerze budowlanym C1 z halą garażową podziemną, plac zabaw wraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną niezbędną do funkcjonowania budynku. <u>Zadanie inwestycyjne nr 2</u> obejmuje realizację budynku wielorodzinnego dwuklatkowego C2 z halą garażową wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną niezbędną do funkcjonowania budynku. <u>Zadanie inwestycyjne nr 3</u> obejmuje realizację budynku wielorodzinnego dwuklatkowego C3 z halą garażową wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną niezbędną do funkcjonowania budynku. <u>Zadanie inwestycyjne nr 4</u> obejmuje realizację budynku wielorodzinnego trzyklatkowego C4 z halą garażową wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną niezbędną do funkcjonowania budynku. <u>Zadanie inwestycyjne nr 5</u> obejmuje realizację budynku wielorodzinnego jednoklatkowego C5 z indywidualnymi garażami wraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną niezbędną do funkcjonowania budynku. W ramach zagospodarowania terenu zostaną wykonane, zlokalizowane na zewnątrz budynków: miejsca postojowe, ciągi pieszo- jezdne, chodniki, plac zabaw, place gospodarcze wraz z wiatami śmietnikowymi, oraz zieleń urządzona-zgodnie z projektem.	
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Minimalna odległość między budynkami wynosi 10 m.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Wg normy PN-ISO 9836:2015 zgodnie z którą oblicza się powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu mieszkalnym w świetle ścian otynkowanych, a w szczególności pokoi, kuchni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom Nabywców, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego nie uważa się powierzchni balkonów, loggii.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	środki własne 50%, wpłaty od klientów 50% Sposób oraz procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego może zmieniać się wraz z realizacją przedsięwzięcia budowlanego.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ³⁾	Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej

³⁾ Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695) 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

		obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Stawkę procentową określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022r w sprawie wysokości stawek procentowych, wg których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. Wysokość stawki procentowej – 0,45 %.
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy należy do Dewelopera i służy gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej. Każdorazowa wypłata części środków z rachunku następuje po stwierdzeniu przez Bank zakończenia realizacji danego etapu prac budowlanych przez Dewelopera. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. W związku z realizacją przez Dewelopera umowy deweloperskiej, bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Zadania inwestycyjnego Nr 1, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie kreślonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego. W przypadku zakończenia ostatniego etapu Zadania inwestycyjnego Nr 1, określonego w jego harmonogramie, bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia przed wypłatą środków pieniężnych. W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym Przedsięwzięcia. Koszty kontroli ponosi Deweloper.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Milenium SA	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Zgodnie z załącznikiem nr 6 do prospektu informacyjnego.	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	1) W przypadku zmiany stawki podatku VAT (zwiększenia, zmniejszenia) – wartość lokalu z gruntem zostanie odpowiednio skorygowana (podwyższona, pomniejszona) o podatek VAT i odbędzie się to w formie pisemnego zawiadomienia. Nabywca ma	

	prawo odstąpić od umowy bez własnej winy w terminie 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o zmianie ceny w związku ze zmianą stawki podatku VAT. 2) W przypadku, gdy powierzchnia Lokalu mieszkalnego ustalona po wykonaniu Lokalu mieszkalnego w stanie deweloperskim na podstawie inwentaryzacji powykonawczej, będzie mniejsza niż powierzchnia projektowana, określona w Umowie Cena Lokalu zostanie odpowiednio zmniejszona o kwotę stanowiącą iloczyn ceny 1m² powierzchni Lokalu wynikającej z § 6 ust. 6 lit a Umowy deweloperskiej oraz powstałej różnicy w powierzchni Lokalu; w takim przypadku Deweloper dokona zwrotu na rzecz NABYWCY odpowiedniej części kwoty wpłaconej przez Nabywcę tytułem Ceny Lokalu (o ile wpłacono 100% ceny) lub też NABYWCA zwolniony będzie od zapłaty na rzecz Dewelopera odpowiedniej części ceny nabycia (o ile nie wpłacono wcześniej 100% ceny, korekta dotyczyć będzie ostatniej raty ceny). 3) W przypadku, gdy powierzchnia Lokalu ustalona po wykonaniu Lokalu w stanie deweloperskim na podstawie inwentaryzacji powykonawczej będzie większa niż powierzchnia projektowana, określona w Umowie, określona w Umowie Cena Lokalu zostanie odpowiednio zwiększona o kwotę stanowiącą iloczyn ceny 1m² powierzchni Lokalu wynikającej z § 6 ust. 6 lit. a Umowy oraz powstałej różnicy w powierzchni Lokalu; w takim przypadku Nabywca dokona zapłaty na rzecz Dewelopera odpowiedniej części ceny - co nastąpi przy zapłacie ostatniej części ceny.
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	Nabywca: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 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; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów; 7) w przypadku, gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1; 8) w przypadku, gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym 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, o 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;

13) W przypadku, gdy powierzchnia lokalu ustalona na podstawie ww. inwentaryzacji powykonawczej będzie się różnić od planowanej powierzchni +/- 2 %, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy w terminie 21 dni od dnia otrzymania pisemnego powiadomienia o wynikach inwentaryzacji powierzchni powykonawczej. Uprawnienie do odstąpienia od umowy nie przysługuje, jeśli zmiana powierzchni, o której mowa w zdaniu poprzednim, jest wynikiem realizacji zmian lokatorskich na wniosek Nabywcy, zgodnie z zakresem wskazanym przez Nabywcę;

14) w przypadku konieczności zmiany umowy, w części dotyczącej zmiany wysokości ceny sprzedaży spowodowanej zmianą stawki VAT, po pozyskaniu informacji o tym fakcie od Dewelopera, Nabywca może w terminie siedmiu dni, licząc od dnia otrzymania informacji odstąpić od niniejszej umowy bez swojej winy;

15) w przypadku dokonania podziałów nieruchomości, obciążenia ich innymi służebnościami niewymienionymi w umowie deweloperskiej, Nabywca może, bez własnej winy, odstąpić od niniejszej umowy w terminie siedmiu dni od otrzymania zawiadomienia o dokonaniu wyżej wymienionych czynności, w przypadku braku ich akceptacji.

W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3.

W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1.

Deweloper:

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

2) w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Art. 44. ww. ustawy

1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy.

	2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. 3. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank lub kasę z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5. 4. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej "Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym", w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. Art. 45. ww. ustawy 1. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2.
--	---

INNE INFORMACJE

I. Informacja:

- 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 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 zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; – **nie dotyczy**
- 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. – **nie dotyczy**.

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 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 Bank Milenium SA 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 487).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Bank Milenium SA
- 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,
- Bank Milenium SA korzysta także z następujących znaków towarowych: LOGO

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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2488 z późn. zm).

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.