

PROSPEKT INFORMACYJNY

(zgodnie z ustawą z dn. 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym)



TORUŃ, ul. DONIMIRSKIEGO 4 – INWESTYCJA RUBINOVA

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

2025.01.13

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	PRES Delta Paweł Burdach spółka komandytowa KRS 0000696592 dane identyfikacyjne (nazwa, forma prawna, nr KRS lub nr wpisu do CEiDG)	
Adres	ul. W. Broniewskiego 4/111, 87-100 Toruń (adres lokalu przedsiębiorstwa)	
Numer NIP i REGON	9562327774	368337071

	(NIP)	(REGON)
Nr telefonu	56 6576520	
Adres poczty elektronicznej	<u>biuro@pres.com.pl</u>	
Nr faksu	-----	
Adres strony internetowej dewelopera	<u>www.pres.com.pl</u> <u>www.donimirskiego4.com.pl</u>	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRES Delta Paweł Burdach spółka komandytowa jest spółką z Grupy PRES w skład, której między innymi wchodzi podmioty deweloperskie i budowlane, powiązane osobami właścicielami. Spółka ta realizuje przedsięwzięcie deweloperskie w Toruniu przy ul. Donimirskiego 4.

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

Adres	„Park nad Kanałem” ul. Nakielska 46, 46A, 46B i 46C; 85-219 Bydgoszcz (realizacja przez spółkę PRES delta Sp. z o.o. Sp. k.)
Data rozpoczęcia	19.02.2019 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	27.04.2021 r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Osiedle Sosnowy Las – ETAP VII, ul. Strzałowa 19, 19A, 19B 19C, 19D; 87-100 Toruń (realizacja przez spółkę PRES Stefan Burdach Sp. k.)
Data rozpoczęcia	22.06.2020 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	25.08.2022 r.

OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

Adres	Osiedle Podgórska 12 – ul. Podgórska 12E, 12F, 12G, 12J; 87-100 Toruń (realizacja przez spółkę PRES Stefan Burdach Sp. k.)
Data rozpoczęcia	19.07.2021 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	28.03.2023 r.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100.000,00 zł	NIE
--	-----

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego)	Toruń, ul. Donimirskiego 4 - działki nr 10/6, 10/8, 21/22, 29/14, 29/16, 29/18 w obr. 51	
Nr księgi wieczystej	TO1T/00031720/9	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV księgi wieczystej wpisano hipoteki umowne: 1. 7.524.000,00 zł na rzecz Nicolaus Bank Spółdzielczy w Toruniu 2. 6.930.000,00 zł na rzecz Inobank Bank Spółdzielczy w Inowrocławiu 3. 5.346.000,00 zł na rzecz Piastowski Bank Spółdzielczy w Janikowie Łączna wartość hipoteki wynosi 19.800.000,00 zł i stanowi zabezpieczenie kredytu przeznaczonego na sfinansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Brak tego typu obiektów	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy – brak mpzp
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy – brak mpzp
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy – brak mpzp
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy – brak mpzp
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy – brak mpzp
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy – brak mpzp
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy – brak mpzp
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy – brak mpzp
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy – brak mpzp

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy – brak mpzp
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy – brak mpzp
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy – brak mpzp
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy – brak mpzp
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	Przeznaczenie terenu	Brak mpzp
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak mpzp
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak mpzp
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak mpzp
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak mpzp
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak mpzp
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak mpzp
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	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	- Szerokość elewacji frontowej – nie określono - Wysokość maksymalna elewacji – 21 m.
	forma architektoniczna	Dach płaski o kącie nachylenia do 12°
	usytuowanie linii zabudowy	Nie ustalono
	intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik wielkości pow. zabudowy – maks. 20% powierzchni terenu

	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	• W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji zapewnić oszczędne korzystanie z terenu. • Przedmiotową inwestycję należy projektować i budować w sposób określony w przepisach oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniając spełnienie wymagań dotyczących: bezpieczeństwa pożarowego, konstrukcji i użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych, zdrowotnych i ochrony środowiska, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród. • Ewentualne usunięcie drzew z terenu nieruchomości może nastąpić po uzyskaniu stosownego zezwolenia, • Prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zerdzewieniach powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom i krzewom
	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	• Obsługa komunikacyjna: ul. Rydygiera poprzez drogę wewnętrzną ul. Filomatów Pomorskich oraz poprzez działki 31/28 i 21/84 na zasadach służebności. • Ilość miejsc postojowych – minimum 1,2 miejsca postojowego na mieszkanie.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	• Zaopatrzenie w wodę, energię cieplną i energię elektryczną na warunkach określonych przez gestorów mediów. • Odprowadzenie wód opadowych i ścieków na warunkach określonych przez gestorów mediów. • Połączenie z sieciami telekomunikacyjnymi – w uzgodnieniu z ich dysponentami. • Gospodarowanie odpadami: gromadzenie czasowe w pojemnikach z uwzględnieniem możliwości ich segregacji
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie mniej niż 25% pow. terenu objętego wnioskiem

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym zawarte w:	nadziemna intensywność zabudowy	Brak
	wysokość zabudowy	Wysokość górnej krawędzi elewacji maksymalnie 21m
	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Od strony południowej: obowiązujące mpzp w odległości ok. 800 m. obejmują ul. Lubicką i tereny na południe od niej – brak inwestycji potencjalnie uciążliwych typu oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze, linie szynowe; ze względu na odległość i zwartą zabudowę między terenem inwestycji a tym obszarem brak wpływu na obszar inwestycji. Od strony wschodniej: obowiązujące mpzp w odległości ok. 600 m. obejmują rezerwę pod planowaną drogę stanowiącą przedłużenie ciągu ul. Przy Skarpie w stronę płn (teren obecnego targowiska „Manhattan”) – brak inwestycji potencjalnie uciążliwych typu oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze, linie szynowe; ze względu na odległość i zwartą zabudowę między terenem inwestycji a tym obszarem brak wpływu na obszar inwestycji. Od strony zachodniej: obowiązujące mpzp w odległości ok. 350 m. zabudowę mieszkaniową w okolicach ul. Osikowej oraz w odległości ok. 700 m. rozbudowę ul. Wschodniej (przedłużenie ciągu trasy nr 91 z mostu im. Zawadzkiej w stronę Gdańska) oraz zmiana charakteru zabudowy na zachód od ul. Wschodniej nie wpływająca na teren inwestycji – brak inwestycji potencjalnie uciążliwych typu oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze, linie szynowe; ze względu na odległość i zwartą zabudowę między terenem inwestycji a tym obszarem brak wpływu na obszar inwestycji. Od strony północnej w odległości ok. 150 m. rezerwa komunikacyjna pod przedłużenie „trasy średnicowej” oddzielona planowanym pasem zieleni izolacyjnej w ciągu Strugi Toruńskiej. Dalej na płn tereny ogrodów działkowych i tereny usług komercyjnych w powiązaniu z terenami zieleni urządzonej – brak inwestycji potencjalnie uciążliwych typu oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze, linie szynowe; ze względu na odległość i zwartą zabudowę między terenem inwestycji a tym obszarem brak wpływu na obszar inwestycji.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak decyzji dotyczących inwestycji potencjalnie uciążliwych typu oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze, linie szynowe.

	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak decyzji dotyczących inwestycji potencjalnie uciążliwych typu oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze, linie szynowe. Możliwa rozbudowa dróg zgodnie ze studium nie spowoduje uciążliwości dla inwestycji, a może tylko poprawić układy komunikacyjne w sąsiedztwie.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejskowych 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	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
	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		*

Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	*	*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	*	*
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	WaiB.6740.13.136.72.2022.MSx wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Torunia dn. 30.08.2022 r. WaiB.6740.21.443.15.2022.MSx wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Torunia dn. 04.07.2023 r. (zmiana decyzji WaiB.6740.13.136.72.2022.MSx)	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	05.09.2024 r.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	termin rozpoczęcia: 16.11.2022 r. termin zakończenia: 15.07.2024 r. planowany termin przekazania lokali: do 31.03.2025 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	liczba budynków	1 budynek mieszkalny wielorodzinny
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy – jest 1 budynek
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego została określona na podstawie zatwierdzonej dokumentacji technicznej, w stanie wykończonym (z tynkami i okładzinami) zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:2022-07, ostateczna powierzchnia użytkowa zostanie określona na podstawie jego inwentaryzacji powykonawczej wykonanej przez właściwą osobę z uprawnieniami budowlanymi	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, śr. własne, inne	Środki własne – 25% Inne – 31,78% Kredyt – 43,22%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nicolaus Bank Spółdzielczy w Toruniu InoBank Bank Spółdzielczy w Inowrocławiu Piastowski Bank Spółdzielczy w Janikowie
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, wg której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45 %

Główne zasady funkcjonowania
wybranego rodzaju zabezpieczenia
środków nabywcy

- 1) wpłaty na poczet **Ceny** będą dokonywane na rachunek bankowy numer
.. **9511 0000 9910 9999 9999**
prowadzony przez Bank: Nicolaus Bank Spółdzielczy w Toruniu (**Bank**)
stanowiący Indywidualny Rachunek Nabywcy, a środki z tego rachunku będą
automatycznie przekazywane i księgowane na **otwartym mieszkaniowym
rachunku powierniczym (dalej: rachunek)** prowadzonym przez **Bank** o numerze
57 9511 0000 0053 8014 2000 0040. Nabywcy zobowiązują się do dokonywania
wpłat na poczet Ceny **odrębnymi przelewami** z podziałem na płatność na poczet
Ceny Lokalu Mieszkalnego i odrębnie na poczet Ceny Lokalu niemieszkalnego,
Schowka,
- 2) koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie **rachunku** obciążają Dewelopera,
- 3) bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na
rachunek nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia Umowy z wyjątkiem
kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów ostatniego etapu określonego
w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz:
 - a) ceny Lokalu Mieszkalnego albo
 - b) ceny Lokalu Mieszkalnego i lokalu użytkowego,
- 4) kwotę należną za realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego,
bank wypłaca Deweloperowi po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy
przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z Umowy, w stanie wolnym od
obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził
zgody nabywca,
- 5) w przypadku odstąpienia od Umowy zgodnie z art. 43 Ustawy przez jedną ze
stron, bank wypłaca Nabywcy przypadające jemu środki pieniężne pozostałe na
rachunku w nominalnej wysokości, niezwłocznie po skutecznym odstąpieniu od
Umowy
i przedłożeniu odpowiednich dokumentów niezbędnych bankowi do wypłaty
(Umowy, potwierdzeń skutecznego odstąpienia, dowodu/dowodów tożsamości
i dyspozycji wypłaty wraz z numerem konta),
- 6) w przypadku rozwiązania Umowy, innego niż na podstawie art. 43 Ustawy, strony
przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych
zgromadzonych przez Nabywcę na **rachunku**, Bank wypłaca środki zgromadzone
na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości
niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa powyżej,
- 7) bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty
i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy,
- 8) bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy na żądanie Nabywcy
informuje Nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach i datach ich dokonania,
- 9) prawo wypowiedzenia Umowy, o prowadzenie rachunku przysługuje wyłącznie
bankowi i tylko z ważnych powodów,
- 10) w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego
deweloper niezwłocznie zakłada nowy rachunek powierniczy w innym banku, nie
później niż w ciągu 60 dni od dnia wypowiedzenia Umowy,
- 11) Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym
są niezwłocznie przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki
rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w
innym banku, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku
potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest
mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy,
- 12) W przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa
w pkt. 11, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego
rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwraca Nabywcy środki znajdujące
się na tym rachunku.
- 13) w czasie obowiązywania umowy o prowadzenie rachunku powierniczego, oraz
w okresie, o którym mowa w pkt. 12, umowa o prowadzenie mieszkaniowego
rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody Nabywcy, z wyjątkiem
oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na rachunku, z tym, że
sposób ustalania wysokości oprocentowania określony jest w tej umowie,
- 14) Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z rachunku, wyłącznie
w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia deweloperskiego, dla
którego prowadzony jest ten rachunek,
- 15) bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia
deweloperskiego określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia
deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z rachunku na rzecz dewelopera, na
podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez
wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane,
- 16) w zakresie kontroli, o której mowa w pkt. 15, bank uzyskuje prawo wglądu do

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Nicolaus Bank Spółdzielczy w Toruniu
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Według załącznika
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Brak waloryzacji
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. Nabywcom przysługuje Prawo Odstąpienia od Umowy w przypadku, jeżeli: 1) Umowa ta nie zawiera elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy, 2) informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w paragrafie czternastym Umowy wprowadzonych zgodnie z art. 35 ust. 2 Ustawy, 3) Deweloper nie doręczył Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, zgodnie z postanowieniami art. 21 lub art. 22 Ustawy lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, 4) dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania Umowy, 5) prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, stanowiącego załącznik do Ustawy, <i>W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.</i> 6) Deweloper nie przenieś na Nabywcę odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego w terminie określonym w § 9 ust. 4 tego aktu, przed skorzystaniem z prawa odstąpienia Nabywcy wyznaczą Deweloperowi nowy 120-dniowy (studencki) termin na przeniesienie własności Lokalu wraz z prawami z nim związanymi, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu Nabywcy będą uprawnieni do odstąpienia od Umowy zachowując roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, 7) Deweloper nie zwróci umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy, 8) Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy, w terminie do 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia zawarcia Umowy, 9) Deweloper nie wykona obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie; po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy, 10) Deweloper nie usunie wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy; 11) Rzeczoznawca stwierdzi istnienie wady istotnej, w przypadku o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy; 12) Syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. 2. Deweloper ma Prawo Odstąpienia od Umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywców któregośkolwiek świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w § 6 ust. 3 tego aktu (Cena), mimo wezwania Nabywców w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywców świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 3. Deweloper ma Prawo Odstąpienia od Umowy w przypadku niestawienia się Nabywców na odbiór Przedmiotu Umowy, o którym mowa w § 9 ust. 3 tego aktu lub na podpisanie aktu notarialnego przenoszącego na ich rzecz prawo odrębnej własności Przedmiotu Umowy o którym mowa w § 9 ust. 4 tego aktu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że nie stawienie się Nabywców jest spowodowane działaniem siły wyższej. 4. W przypadku odstąpienia przez Nabywców od Umowy z którejkolwiek z przyczyn wskazanych w ust. 1 tego paragrafu, Umowa ta zostanie uznana za niezawartą, a Nabywcy nie będą ponosić żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy. 5. Prawo Odstąpienia przysługujące Nabywcom jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z działu trzeciego księgi wieczystej nr TO1T/00031720/9 ujawnionego na ich rzecz roszczenia o przeniesienie własności Przedmiotu Umowy i zostanie złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 6. W przypadku skorzystania z Prawa Odstąpienia od Umowy przez Dewelopera, Nabywcy zobowiązani są niezwłocznie wyrazić zgodę na wykreślenie w księdze wieczystej Kw. Nr TO1T/00031720/9, roszczenia o przeniesienie na ich rzecz własności Przedmiotu Umowy.
--	---

INNE INFORMACJE**I. Informacja o:**

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

W przypadku udzielenia Deweloperowi przez Bank, kredytu bankowego w celu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ustanowienia hipoteki na przedmiotowej Nieruchomości, Deweloper będzie posiadał:

- a) z dniem ustanowienia tej hipoteki, zgodę Banku lub zobowiązanie Banku do jej udzielenia (tzw. promesą bankową), 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 lub
- b) z dniem ustanowienia tej hipoteki, zgodę Banku lub zobowiązanie Banku do jej udzielenia (tzw. promesą bankową), 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
- c) z dniem ustanowienia tej hipoteki, zgodę lub zobowiązanie do jej udzielenia Banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Powyższa zgoda lub zobowiązanie do jej udzielenia, o których mowa powyżej, będzie stanowić załącznik do umowy deweloperskiej albo do jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 Ustawy.

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowych z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do KRS, 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 – sprawozdanie finansowe 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 lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego oddzielną 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 umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku 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.

Dokumenty wymienione powyżej pod numerami od 1) do 5) oraz 9) są dostępne do wglądu w siedzibie dewelopera.

Dodatkowo na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości <https://ekw.ms.gov.pl/> i

<https://ekrs.ms.gov.pl/web/wyszukiwarka-krs/strona-glowna/index.html> można zweryfikować stan aktualny księgi wieczystej i zapisy w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Dokumenty pod numerami od 6) do 8) na dzień sporządzenia projektu – nie dotyczy

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Nicolaus Bank Spółdzielczy z siedzibą w Toruniu, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy ~~albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy~~, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Nicolaus Bank Spółdzielczy z siedzibą w Toruniu,
- 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 100.000,00 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Nicolaus Bank Spółdzielczy z siedzibą w Toruniu korzysta z następujących znaków towarowych:

NICOLAUS
BANK

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 2022 r. poz. 2324 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.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	zł.	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 m ²	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 zł/m ²	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	30.06.2025 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	liczba kondygnacji	7 kondygnacji nadziemnych, 1 podziemna
	technologia wykonania	tradycyjna, murowana i konstrukcja żelbetowa: stropy, wieńce i podciągi żelbetowe monolityczne; wszelkie szczegóły zawarte są w dokumentacji budowlanej dostępnej do wglądu w biurze i standardzie wykończenia budynku (załącznik)
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	wg standardu wykończenia budynku (załącznik)
	liczba lokali w budynku	73 lokale mieszkalne
	liczba miejsc garażowych i postojowych	71 (30+41) m. park. – w podziemnej hali garażowej (część A i B) 28 m. p. - na poziomie terenu
	dostępne media w budynku	instalacje: elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wentylacyjna, centralnego ogrzewania i cwu z węzła cieplnego, teletechniczna, domofonowa
	dostęp do drogi publicznej	tak – do ul. Rydygiera poprzez drogę wewn. ul. Filomatów Pomorskich oraz poprzez działki 31/28 i 21/84 na zasadach
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	wg Karty mieszkania (załącznik)	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	wg Karty mieszkania i standardu wykończenia lokalu mieszkalnego i części wspólnych
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Miejsce parkingowe nrw hali garażowej (część
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	 zł.
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	30.06.2025 r.

ZAŁĄCZNIKI:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego – Karta lokalu + rzut kondygnacji
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
4. Standard wykończenia lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego i części wspólnych
5. Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego w etapach
6. **Opcja** - rzut kondygnacji z zaznaczeniem komórki lokatorskiej*
7. **Opcja** - rzut kondygnacji z zaznaczeniem miejsca parkingowego*

<i>Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera</i>	
---	--

* niepotrzebne skreślić