Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data: 09.10.2024

PROSPEKT INFORMACYJNY

DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO VILLA WĘDROWNA II
w pobliżu ul. Wędrownej w Mierzynie, Przylep dz. nr 30, zadanie inwestycyjne budynek nr 4 i 5

zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2021 r.
o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym
(tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1177 ze zm.)

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	SYMAKO SP. Z O.O. KRS 0000926691	
Adres	ul. Tama Pomorzańska 13 R, 70-030 Szczecin	
Nr NIP i REGON	NIP: 9552559684	REGON: 520186551
Nr telefonu	511 466 426	
Adres poczty elektronicznej	biuro@symako.pl	
Nr faksu		
Adres strony internetowej dewelopera	www.symako.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	brak
Data rozpoczęcia	brak

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	brak
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	brak
Data rozpoczęcia	brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	brak
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	przy ul. Wędrownej 4 (E, F, G, H) w Mierzynie, Przylep, dz. Nr 3/29
Data rozpoczęcia	08.11.2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	21.08.2023 r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	PRZECIWKO DEWELOPEROWI NIE TOCZYŁO SIĘ I NIE TOCZY SIĘ ŻADNE POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI i PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i nr działki ewidencyjnej i oraz numeru obrębu ewidencyjnego [1)]	w pobliżu ul. Wędrownej w Mierzynie, Przylep dz. nr 30, obręb Przylep, gm. Kołbaskowo Działka nr 30 powstała z połączenia (scalenia) działek nr 3/44 i 3/45.
Nr księgi wieczystej	SZ2S/00054319/1
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie istnieją
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości [2)]	Nie dotyczy

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

[2] W szczególności imię i nazwisko albo nazwa (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, decyzje) w sprawie:

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3)]	W sąsiedztwie inwestycji znajdują się budynki odpowiadające parametrom przedsięwzięcia deweloperskiego. Brak obiektów generujących uciążliwości zapachowe, hałasowe lub świetlne.		
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Uchwała Nr LI/649/2023 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 27 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołbaskowo. Aktualnie prowadzona jest procedura w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych na zamówienie usługi Wykonanie projektu planu ogólnego Gminy Kołbaskowo (https://ezamowienia.gov.pl/mo-client-board/bzp/notice-details/id/08dc5302-7c8c-2e02-d117-7300015aafac)	
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Nr XLIV/467/2018 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 25 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębach geodezyjnych Przylep i Ostoja w gminie Kołbaskowo (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 25 lipca 2018 r. poz. 3495)	
	Miejscowy plan odbudowy	Brak	
	Inne[4)]	Brak	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu		1.MN/K - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi dojazdami i dojściami
	Maksymalna intensywność zabudowy		Brak
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy		Brak
	Maksymalna powierzchnia zabudowy		maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%
	Maksymalna wysokość zabudowy		maksymalna wysokość zabudowy: a) dla zabudowy mieszkaniowej: 10,5 m, b) dla zabudowy garażowej i gospodarczej: 7,0 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej		minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 70%

1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),

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.

Minimalna liczba miejsc do parkowania	wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 2 miejsca postojowe/1mieszkanie
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Ustalenia ochrony środowiska i przyrody: 1. Ze względu na strefę ochrony wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 122 – Dolina kopalna Szczecin, obowiązują ustalenia zawarte w dokumentacji geologicznej zatwierdzonej decyzjami Ministra Środowiska z dnia 23.12.1998 r., znak: DGkdh/BJ/489-6153/98 oraz z dnia 15.12.2011 r., znak: DGiKGhg-4731-40/6897/55559/11/MJ. 2. W granicach wszystkich objętych planem terenów, gdzie będą wprowadzone jakiekolwiek formy zagospodarowania, należy warstwy próchniczej gleby zagospodarować na cele rekultywacyjne. 3. Rekultywacja powinna polegać na odtworzeniu takich warunków biologicznych, w których wymiana między glebą a szatą roślinną zapewnia pomyślny przebieg sukcesji roślinnej i intensywny rozwój procesów glebotwórczych. 4. Sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunku odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich. Zasady ochrony środowiska i przyrody: 1) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiąz, jarząb, bądź gatunkami drzew owocowych, 2) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak

Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu położona jest w strefie ochronnej stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony określone w § 5 ust. 2, zgodnie z którym ustala się strefę ochrony konserwatorskiej; obowiązuje: 1) uzgadnianie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi przez odpowiedni organ do sprawy ochrony zabytków, 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia.
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługę komunikacyjną obszaru ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem sieci dróg w gminie i w regionie. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewni: droga powiatowa o klasie drogi zbiorczej, z kierunku wschód-zachód – droga nr 0623 Z, oznaczona w planie symbolem 18.KD.Z. Dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie terenów w liniach rozgraniczających pasów drogowych jak wiaty, kosze na śmieci, lampy, pod warunkiem braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi, nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji, w tym rozmieszczenia znaków i sygnałów drogowych. Realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa bądź zmiana sposobu użytkowania uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Ustala się minimalne wskaźniki dla obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych według przepisów szczegółowych. Szczegółowe zasady dotyczące systemów komunikacji: 1) dostępność drogowa: od dróg, o symbolach: 13.KD.L, 14.KDW i 15.KDW, 2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 2 miejsca postojowe/1mieszkanie.

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Szczegółowe zasady dotyczące infrastruktury technicznej: • zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w terenach: 14.KDW, 15.KDW oraz 13.KD.L, • linia elektroenergetyczna 15 kV przeznaczona jest do przełożenia lub skablowania.
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[5)]	Przeznaczenie terenu	Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim są tożsame z ustaleniami wskazanymi w rubryce *„Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym”*, z zastrzeżeniem, że obszar przedsięwzięcia deweloperskiego graniczy od strony południowej z terenem oznaczonym symbolem 6.ZN – przeznaczenie: teren zieleni naturalnej.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Na terenie 6.ZN występuje zakaz lokalizacji jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Na terenie 6.ZN występuje zakaz lokalizacji jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Na terenie 6.ZN występuje zakaz lokalizacji jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Na terenie 6.ZN występuje zakaz lokalizacji jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Na terenie 6.ZN minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 90%.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Na terenie 6.ZN występuje zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku	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

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[6], zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak
	miejscowych planach odbudowy	Brak
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Budowa ul. Mierzyńskiej i Wędrownej, prowadzona etapowo
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak

5) W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowani przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu"
6) Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

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
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	• Decyzja nr 27/2024 Starosty Polickiego z dnia 11.01.2024 r., znak AB.6740.3.49.2023.HG, zatwierdzająca projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego, oznaczonego nr 4 na terenie działki ewidencyjnej 3/45, położonej w Przylepie, obręb Przylep, gm. Kołbaskowo, • Decyzja nr 28/2024 Starosty Polickiego z dnia 11.01.2024 r., znak AB.6740.3.50.2023.HG, zatwierdzająca projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego, oznaczonego nr 5 na terenie działki ewidencyjnej 3/45, położonej w Przylepie, obręb Przylep, gm. Kołbaskowo • Planuje się złożenie wniosku o pozwolenie na budowę wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego, oznaczonego nr 1 na terenie działki ewidencyjnej 30, położonej w Przylepie, obręb Przylep, gm. Kołbaskowo o projekcie analogicznym jak budynki nr 7 i 9.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	brak	
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	brak	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	brak	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	07.02.2024 do 31.12.2025	
Opis przedsięwzięcia	Liczba budynków	2 (w zadaniu inwestycyjnym na budynki nr 4 i 5), 9 w całym przedsięwzięciu

deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego		deweloperskim
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	762 cm pomiędzy budynkami nr 3 i 4 i 5 757 cm pomiędzy budynkami nr 5 i 6
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	ZGODNIE Z USTAWĄ o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. – Dz. U. z 2023 r., poz. 725 ze zm.) pod pojęciem powierzchni użytkowej lokalu należy rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych ścian. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50%, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie. Pozostałe zasady obliczania powierzchni należy przyjmować zgodnie z Polską Normą odpowiednią do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie. ZGODNIE Z NORMĄ: PN ISO 9836:2022-07, powierzchnię użytkową domu obliczono w projekcie budowlanym zaliczając do niej 100% powierzchni, gdy wysokość pomieszczenia wynosi co najmniej 220 cm oraz 50% powierzchni pomieszczenia, gdy jego wysokość wynosi co najmniej 140 cm, ale nie więcej niż 220 cm. Powierzchnia użytkowa lokalu zostanie ustalona na podstawie pomiarów powykonawczych. Tak obliczona powierzchnia użytkowa lokalu stanowić będzie podstawę do obliczenia udziału przypadającego nabywcy w nieruchomości wspólnej. Ostateczna powierzchnia wewnętrzna lokalu będzie liczona na podstawie pomiarów powykonawczych dokonanych przed wydaniem lokalu na zlecenie Dewelopera przez osobę uprawnioną, gdzie pomiar wykonany będzie pomiędzy ścianami ograniczającymi lokal na poziomie podłogi w stanie wykończonych ścian z pominięciem znajdujących się w lokalu powierzchni jakie zajmują ściany konstrukcyjne i obudowy instalacji technologicznych (szachty instalacyjne, kominy) budynku oraz otwory drzwiowe i okienne w ścianach wydzielających lokal.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych - kredyt, środki własne, inne	Środki własne – 50% Wpłaty nabywców – 50%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Deweloper nie zamierza finansować przedsięwzięcia deweloperskiego ze środków pochodzących z kredytu udzielonego przez bank lub instytucję finansową.
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[7)]	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy służy gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywcę na podstawie umowy deweloperskiej albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy (umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę; umowy przeniesienia na nabywcę własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu), z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, określonym w jednej z tych umów. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia	

	realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, określonych w ich harmonogramach. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi lub kasie i tylko z ważnych powodów.			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING Bank Śląski S.A.			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	**Etap**	**Wykonane prace**	**% stosunek kwoty wypłaty do wartości zadania inwestycyjnego**	**Przewidywany termin zakończenia zadania (na koniec miesiąca)**
	1.	zakup gruntu, wykonanie projektu, prace przygotowawcze	25	wykonane
	2.	wykonanie: fundamentów i stanu zero, ścian konstrukcyjnych parteru	20	wykonane
	3.	wykonanie: więźby, montaż okien i skrzynek rolet (bez montażu drzwi i uzbrojenia rolet)	15	marzec 2025
	4.	wykonanie: pokrycia dachu, ścian działowych parteru, instalacji elektrycznej parteru (okablowanie), tynków gipsowych na mokro, izolacja pod połacią dachu	10	czerwiec 2025
	5.	wykonanie: oklejenie elewacji styropianem, instalacji sanitarnych parteru (orurowanie), podłoży parteru i podłogi na piętrze	10	sierpień 2025
	6.	wykonanie: instalacji elektrycznej poddasza (okablowanie), instalacji sanitarnych poddasza (orurowanie), suche tynki na suficie parteru i na poddaszu, ściany działowe piętra	10	październik 2025
	7.	wykończenie elewacji, montaż drzwi zewn., zagospodarowanie terenu, wykonanie: pozostałych wewnętrznych prac	10	grudzień 2025

		elektrycznych (osprzęt) i sanitarnych (zamontowanie grzejników, pompy ciepła, rekuperatora, osprzętu), instalacji zewnętrznych; zakończenie budowy		
	Razem		100	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Waloryzacja ceny nie jest przewidziana. 1. cena lokalu mieszkalnego może ulec zmianie na skutek zmiany powierzchni użytkowej lokalu i zostanie ostatecznie ustalona po wykonaniu pomiaru powykonawczego tego lokalu mieszkalnego i stanowić będzie sumę iloczynu powierzchni powykonawczej lokalu mieszkalnego oraz ceny za 1 m^2 a cena obliczona w powyższy sposób zostanie rozliczona w ostatniej racie płatności, chyba że Nabywca odstąpi od umowy deweloperskiej; Deweloper zobowiązuje się zawiadomić Nabywcę o zmianie ceny w formie pisemnej; różnica między powierzchnią powykonawczą lokalu mieszkalnego wynosząca do 1 % (jednego procenta) powierzchni wynikającej z niniejszej umowy nie spowoduje obowiązku rozliczeń z tytułu ceny; 2. cena lokalu mieszkalnego może ulec zmianie na skutek zmiany stawki podatku od towarów i usług w budownictwie, o kwoty tego podatku i zostanie rozliczona w ostatniej racie płatności, chyba że Nabywca odstąpi od umowy. Deweloper zobowiązuje się zawiadomić Nabywcę o zmianie ceny w formie pisemnej. Prawo odstąpienia może być wykonane najpóźniej w terminie do 30 dni liczonych od dnia poinformowania o zmianie ceny jednak nie później niż do dnia **31.10.2026r.**		

7) 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. poz. 1177) 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. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

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. **Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy deweloperskiej**: 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, ustawy deweloperskiej; 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 ustawy deweloperskiej; 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 są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z tej umowy; 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą oszczędnościowo-kredytową zwaną dalej kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy deweloperskiej,

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 deweloperskiej;

9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, ustawy deweloperskiej w terminie określonym w tym przepisie (w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie banku lub kasy, o którym mowa w art. 10 ust.2, to jest potwierdzające, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy);

10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy deweloperskiej;

11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy deweloperskiej;

12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

2. 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.

3. 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, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy deweloperskiej.

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

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

7. **Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej**, 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.

8. **Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej** w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego 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.

9. Strony postanawiają, że Nabywcy przysługuje **umowne prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej**, w poniższych przypadkach:

1) przypadku zmiany ceny lokalu na skutek zmiany powierzchni lokalu mieszkalnego o więcej niż 1 % (jeden procent) powierzchni wynikającej umowy deweloperskiej, które to prawo odstąpienia może być wykonane najpóźniej w terminie do 30 dni liczonych od dnia poinformowania o zmianie ceny jednak nie później niż do dnia wskazanego jako termin zawarcia umowy przeniesienia własności

2) w przypadku zmiany ceny na skutek zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT, które to prawo odstąpienia może być wykonane najpóźniej w terminie do 30 dni liczonych od dnia poinformowania o zmianie ceny jednak nie później niż do dnia wskazanego jako termin zawarcia umowy przeniesienia własności

10.Deweloper poinformował że:

1) W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 ustawy deweloperskiej, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno

odstąpić od umowy deweloperskiej, za zapłatą oznaczonej sumy.

2) W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 ustawy deweloperskiej, 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 z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej.
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 ustawy deweloperskiej, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.
5) Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, wynikających z niniejszej umowy deweloperskiej i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.-
6) W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 ustawy deweloperskiej, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń wynikających z umowy deweloperskiej.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

1) 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 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

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, 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.

Deweloper nie zamierza finansować przedsięwzięcia deweloperskiego ze środków pochodzących z kredytu udzielonego przez bank lub instytucję finansową.

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,

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 lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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 lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.~~

Odpowiednio do zakresu umowy dokumenty są dostępne dla potencjalnych nabywców w biurze Dewelopera pod adresem: ul. Tama Pomorzańska 13R, 70-030 Szczecin.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w ING Bank Śląski S.A., prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji(Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec ING Bank Śląski S.A.,
- 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,

ING Bank Śląski S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych: ING 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, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

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.

SYMAKO Sp. z o.o.
ul. Tama Pomorzańska 13R, 70-030 Szczecin
NIP: 9552559684 REGON: 520186551
KRS 0000926691
tel. 511 466 426
biuro@symako.pl

CZŁONEK ZARZĄDU
Maciej Kulbicki