

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego 17.01.2025

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	REAPOLIS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ STORIA SPÓŁKA KOMANDYTOWA wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000780274	
Adres	Adres siedziby: ul. Opacka 16, 80-338 Gdańsk; Biuro Sprzedaży: ul. Chylońska 104/1, 81-033 Gdynia	
Numer NIP i REGON	NIP: 5851488091	REGON: 383024251
Numer telefonu	58 888 822 25	
Adres poczty elektronicznej	biuro@tps.pl	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.storia.reapolis.pl www.reapolis.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA



HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA –

REAPOLIS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ STORIA SPÓŁKA KOMANDYTOWA to spółka celowa grupy deweloperskiej TPS/Reapolis.

REAPOLIS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ STORIA SPÓŁKA KOMANDYTOWA powstała w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego STORIA, zlokalizowanego w Gdańsku przy ulicy Orzeszkowej/Śniadeckich na działkach o numerach 717 obręb 0067.

Spółka nie prowadzi innych projektów deweloperskich ani innych przedsięwzięć, dzięki temu jej działalność będzie transparentna. Doświadczenie Spółka opiera na bogatym doświadczeniu na rynku nieruchomości grupy TPS | REAPOLIS, która specjalizuje się w biurowcach klasy A i B, dużych i małych serwerowniach, aranżacji wnętrz komercyjnych, budowie hal magazynowych oraz osiedli mieszkaniowych.

Od 2006 roku grupa TPS | REAPOLIS prowadzi projekty na rynku nieruchomości, w ramach których nabywa grunty i budynki komercyjne w atrakcyjnych lokalizacjach. Ponadto grupa zajmuje się kompleksową obsługą procesu inwestycyjnego. Inwestycje prowadzi jako inwestor lub w formule zastępstwa inwestycyjnego, a także jako generalny wykonawca lub wykonawca budowlany.

Do grupy TPS REAPOLIS należą także spółki, które zrealizowały przedsięwzięcia deweloperskie: Obotrycka TPS Sp. z o.o. Sp.K., Argentum TPS Sp. z o.o. Sp. K. oraz Reapolis Sp. z o.o. Vialo Sp. K. TPS Sp. Z o.o. DEV 20 Sp. K.

Obotrycka to zespół 4 domów dwurodzinnych położonych w Gdańsku Oliwie przy ulicy Obotryckiej. Sprzedaż i realizacja projektu została zakończona.

Argentum to kameralny budynek mieszkalny z 20 mieszkaniami i podziemną halą garażową położony w Gdańsku Wrzeszczu przy ul. Srebrniki 5B. Sprzedaż i realizacja projektu została zakończona

Vialo to zespół 3 budynków wielorodzinnych z podziemną halą garażową położony w Gdańsku Aniolkach przy ul. Kopernika. Realizacja projektu została zakończona.

Od 2007 do 2015 spółki z grupy TPS | REAPOLIS prowadziły projekt Olivia Business Centre (www.oliviacentre.pl). Olivia Business Centre to największe w Polsce Północnej wielofunkcyjne centrum biznesowe z dominującą funkcją biurową, zlokalizowane w centrum Aglomeracji Trójmiejskiej przy Al. Grunwaldzkiej w sąsiedztwie Hali Olivia. W ramach realizowanej inwestycji Olivia Business Centre Spółka TPS SK budowała biznesową koncepcję projektu, wspierała inwestora w pozyskaniu finansowania dla inwestycji, nadzorowała procesy projektowe i budowlane, komercjalizowała nowo powstałe budynki, administrowała i zarządzała nieruchomościami.

Chyłońska STO 10 to osiedle, które składać się będzie z 4 wielorodzinnych budynków mieszkalnych z lokalami usługowymi zlokalizowanych na parterach. W każdym budynku zaprojektowana jest dwupoziomowa hala garażowa. Pierwszy etap przedsięwzięcia, został zrealizowany przez spółkę TPS Sp. z o.o. DEV 20 SK i uzyskał pozwolenie na użytkowanie w czerwcu 2020 roku. II etap został zrealizowany przez spółkę REAPOLIS DEV 24 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ.

Drugim największym realizowanym projektem była TPS Otwarta Przestrzeń. Od 2006 roku spółka pozyskiwała finansowania dla inwestycji, nadzorowała procesy projektowe i budowlane, prowadziła komercjalizację, administrowanie i zarządzanie następującymi projektami:

- ❖ Biała Office: budynek biurowy klasy B przy ulicy Białej 1 w Gdańsku - www.bialaoffice.pl
- ❖ C133: budynek biurowo-magazynowy w sąsiedztwie obwodnicy Trójmiasta przy ul. Chwaszczyńskiej 133 w Gdyni
- ❖ K12: zmodernizowany budynek biurowo-magazynowy przy ul. Krzywoustego 12 w Gdyni.
- ❖ PW14: budynek lombardu miejskiego z końca XIX wieku, o reprezentacyjnym wyglądzie i zabytkowej elewacji, na Starym Przedmieściu w Gdańsku.
- ❖ F262 Fordońska Office Centre (niezabudowany grunt) – zespół TPS przygotował koncepcję umożliwiającą wybudowanie na tym terenie nowoczesnego sześciorodzinnego kompleksu biurowego klasy A z obszernym parkingiem i doskonałym dojazdem do centrum miasta - więcej informacji na stronie internetowej www.f262.pl. Grupa TPS REAPOLIS posiada także doświadczenie w zarządzaniu nieruchomościami komercyjnymi spoza obsługiwanego portfela inwestycyjnego. Zarządzała m.in. portfelem nieruchomości dla PGING, GPNT, obecnie zarządza m.in. Centrum Handlowym Oliwa na zlecenie Leroy Merlin. Swoje bogate doświadczenie zdobyte na rynku nieruchomości komercyjnych grupa TPS REAPOLIS przenosi i umiejętnie wykorzystuje na rynku nieruchomości mieszkaniowych.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO GRUPY DEWELOPERSKIEJ TPS/REAPOLIS

Adres	„Argentum” – budynek z 20 lokalami mieszkalnymi i podziemną halą garażową, położony w Gdańsku Wrzeszczu, ul. Srebrniki 5B.
Data rozpoczęcia	18.12.2015 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	03.04.2017 roku
Adres	„Obotrycka” – zespół 4 budynków dwurodzinnych, położony w Gdańsku ul. Obotrycka.
Data rozpoczęcia	Marzec 2015 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	18.04.2016 roku
Adres	„Vialo” – zespół 3 budynków wielorodzinnych z podziemną halą garażową położony w Gdańsku Aniołkach, ul. Kopernika
Data rozpoczęcia	20 grudnia 2017 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	31 lipca 2019 roku
Adres	STO 10 Chyłońska – I etap osiedla Chyłońska 110, w którym znajduje się 107 lokali mieszkalnych, 3, lokale usługowe oraz dwu poziomowa hala garażowa. Budynek znajduje się w Gdyni 81-033 przy ul. Chyłońskiej 104.
Data rozpoczęcia	25.04.2018
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	30.06.2020 roku

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko deweloperowi nie toczy się żadne postępowanie egzekucyjne.
---	--



III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki, ul. Orzeszkowa, nr ewidencyjny działki 717, obręb 0067 Gdańsk, powierzchnia działki ewidencyjnej i numer obrębu 0,3621 ha, identyfikator działki: 226101_1.0067.717, obręb ewidencyjny: 0067, gmina: ewidencyjnego ¹⁾ Gdańsk, powiat: Gdańsk, województwo: pomorskie.	
	Zgodnie z zawiadomieniem nr WG-I.6624.253.2022.BC Prezydenta Miasta Gdańsk z dnia 05 września 2022 r. dla czterech budynków zlokalizowanych na działce 717, obręb 67 ustalono adresy: ul. Śniadeckich 14, ul. Śniadeckich 16, ul. Elizy Orzeszkowej 13, ul. Elizy Orzeszkowej 15.
Numer księgi wieczystej	GD1G/00320750/4 , prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych – GD1G.
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	1. Wniosek o wpis w dziale IV hipoteki umownej do kwoty 27 092 235,00 PLN (słownie: dwadzieścia siedem milionów dziewięćdziesiąt dwa tysiące dwieście trzydzieści pięć złotych, 00/100 groszy), na rzecz BANKU OCHRONY ŚRODOWISKA SPÓŁKA AKCYJNA, REGON: 006239498, na zabezpieczenie spłaty wierzytelności z tytułu Umowy Kredytu Nieodnawialnego nr S/78/022022/1098/K/KON z dnia 20.06.2022 roku. 2. Wniosek o wpis w dziale IV hipoteki umownej do kwoty 2 250 000,00 PLN (słownie: dwa miliony dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych, 00/100 groszy), na rzecz BANKU OCHRONY ŚRODOWISKA SPÓŁKA AKCYJNA, REGON: 006239498, na zabezpieczenie spłaty wierzytelności z tytułu Umowy Kredytu Odnawialnego nr S/79/022022/1098/K/KOO z dnia 20.06.2022 roku. Wniosek o wpis w dziale IV roszczenia o przeniesienie hipoteki umownej do kwoty 2 250 000,00 PLN (słownie: dwa miliony dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych, 00/100 groszy), ustanowionej na rzecz BANKU OCHRONY ŚRODOWISKA SPÓŁKA AKCYJNA, REGON: 006239498, na miejsce opróżnione przez hipotekę umowną do kwoty 27 092 235,00 PLN (słownie: dwadzieścia siedem milionów dziewięćdziesiąt dwa tysiące dwieście trzydzieści pięć złotych, 00/100 groszy) ustanowioną na rzecz BANKU OCHRONY ŚRODOWISKA SPÓŁKA AKCYJNA, REGON: 006239498 z chwilą jego opróżnienia
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych	Zgodnie z MPZP teren znajduje się w strefie nadzoru konserwatorskiego. W bezpośrednim sąsiedztwie działki, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie znajduje się zabudowa wielorodzinna. W dalszym

Przedsięwzięcie deweloperskie – Zadanie inwestycyjne nr 2 budynku A, B – STORIA – budynek A i B lokal [...] – wersja 11

w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia³⁾	sąsiedztwie zlokalizowana jest stacja pogotowia ratunkowego oraz masz telefonii komórkowej. Ponadto Gdański Uniwersytet Medyczny, park, Centrum Sportu Akademickiego, przystanki autobusowe, tramwajowe i tory. Informacje uzyskane z wydziału projektów inwestycyjnych w Gdańsku. Zaplanowano lub są w toku następujące inwestycje miejskie: W 2022 roku zaplanowano rozpoczęcie robót polegających na opracowaniu dokumentacji projektowej i rozpoczęciu realizacji dotyczącej modernizacji wraz z wymianą części krokwi dachowych dachu budynku (schronu) przy ul. Kopernika 18 oraz wyrównaniu i zagospodarowaniu terenu umożliwiającego wjazd na teren posesji przy ul. Kopernika 18 po wybudowaniu drogi dojazdowej do Centrum Wytchnienia Fundacji Księdza Dutkiewicza. GMG pozyskało dokumentację projektową dla zadania dot. przebudowy kładki dla pieszych nad torami kolejowymi przy przystanku SKM Gdańsk Stocznia oraz ul. Jana z Kolna. Do realizacji inwestycji planuje się przystąpić w kolejnych latach w zależności od posiadanych środków finansowych. Zrealizowano inwestycje - przejście naziemne z przejazdem owerowym przez Al. Zwycięstwa na wysokości GUMED, planowany termin zakończenia realizacji rok 2022. Modernizacja w obiektach oświatowych - odnowiono elewację budynku wraz z wymianą stolarki okiennej oraz modernizacją węzła żywienia i instalacji hydrantowej w Szkole Podstawowej nr 15 w Gdańsku ul. Smoluchowskiego 15. Budowę drogi do Centrum Opieki wytchnieniowej (ul. Kopernika). Na terenie Hevelianum rewaloryzowany jest zespół budynków bożego ciała wraz z zagospodarowaniem terenu. termin zakończenia planowany jest na I kwartał 2024 r. W ramach projektu pn. "Kompleksowa modernizacja energetyczna budynków mieszkalnych i użytkowych zlokalizowanych na terenie gminy miasta gdańska w latach 2017-2020", będzie realizowane następujące zadanie: termomodernizacja budynku przy ul. traugutta 45 (etap: w trakcie robót budowlanych). W ramach programu „Jaśniejszy gdańsk” do roku 2025 planowana jest budowa oświetlenia w lokalizacjach: ul. doki/droga do wolności – od ul. Łagiewniki do ul. Ks. Popieluszki; ul. Robotnicza; Kolonia Przybyszewskiego (fragment) od nr 12 do nr 30. W zakresie programu modernizacji chodników został wykonany remont istniejących chodników o łącznej długości 330 mb na ul. Kopernika (odcinek od ul. chodowieckiego do budynku nr 4). zakres docelowej rozbudowy układu ulicznego określony został w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta gdańska. zgodnie z ww. dokumentami przewiduje się:
--	---



	- budowę ulicy nowa wałowa w klasie ulicy zbiorczej o przekroju dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, wyposażonej w torowisko tramwajowe (na odcinku od ul. Jana z Kolna do ul. Siennickiej), chodniki, trasę rowerową - obecnie został zrealizowany jest i etap, który obejmuje budowę odcinka od al. zwycięstwa do ul. Rybaki górne (jedna jezdnia), - budowę ulicy tzw. bulwar akademicki w klasie ulicy lokalnej o przekroju jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, wyposażonej w chodniki; - przebudowę ul. Jana z Kolna, odcinek od kładki dla pieszych przy przystanku stocznia do skrzyżowania z ul. Wały piastowskie wraz z kładką dla pieszych na wysokości przystanku skm stocznia. - w promieniu 1 km od nieruchomości przewiduje się rozbudowę w kierunku północnym istniejącego cmentarza garnizonowego. 10. Dodatkowo należy poinformować, że Gdańska Infrastruktura Wodociągowo - Kanalizacyjna nie przewiduje w swoich planach modernizacji i rozwoju na najbliższe 5 lat budowy oczyszczalni ścieków, przepompowni ścieków ani magistral wodociągowych oraz kanałów sanitarnych o średnicy powyżej 300mm. Inwestycje, które są uwzględnione w planach Gdańskiej Infrastruktury Wodociągowo – Kanalizacyjnej: a) przebudowa magistrali wodociągowej dn300 w rejonie ul. Pohulanka. inwestycja realizowana w porozumieniu z drmg. Planowane przystąpienie do realizacji było w roku 2022; b) przebudowa sieci wod.-kan. w ul. Robotniczej inwestycje inwestorów zewnętrznych; c) budowa sieci wod-kan dla potrzeb osiedla wielorodzinnego, ul. Legnicka, dz.nr 101/3, inwestor: yawa sp. z o.o. 7 sp.k.; c) budowa sieci wod-kan i tymczasowej przepompowni ścieków, rejon ul. Marynarki Polskiej, dz. nr 71/1, 72/10, 78/1, 79, 80, 85/5, 112/37, 12/40, 112/41, 112/42, 112/43, 112/44, 112/45 obręb 068. inwestor: scg sp. z o.o. sp. k. d) budowa sieci wodociągowej, rejon ul. marynarki polskiej i Jana z Kolna. Inwestor: Prezydent miasta gdańska; e) budowa sieci kan. sanit i przyłączy wod-kan do istniejącego budynku, ul. Malarzy 9b, dz. nr 112/73, 112/53, 112/26 obręb 068, Inwestor: synergia 99 sp. z o.o.; f) budowa sieci wod-kan wraz z przyłączami, ul. traugutta, dz. nr 650, 651. Inwestor: Dim inwestycje sp. z o.o.; g) Budowa centrum opieki wytchnieniowej, ul. kopernika, dz. Nr 721/2, Inwestor: fundacja hospicyjna; h) budowa przyłączy wod.-kan. do budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ul. orzeszkowej, dz. 717 obręb 067. inwestor: Tps Reapolis dev 26 sp. z o.o. sp. k.; i) śniadeckich 29, 31, obręb. działka: 067.108 067.107/2 067.112 067.107/1 budowa zespołu dwóch budynków wielorodzinnych z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną oraz układem drogowym;
--	---

j) ul. Orzeszkowej, ul. Braci śniadeckich obręb. działka: 067.151; 067.112; 067.124; 067.125/1; 067.143/1; 067.143/2 - budowa ciągu pieszego wraz z przebudową dróg publicznych i przebudową sieci gazowej

k) ul. Śniadeckich, Dębinki, Orzeszkowej obręb. działka: 067.150/1; 067.150/4 067.113/1; 067.113/2; 067.113/3; 067.115 budowa ośrodka szkoleniowo-naukowego w gdańsku składającego się z budynku a mieszczącego strefę szkoleniowo-restauracyjną i noclegową oraz budynku b mieszczącego strefę areopagu i sportową, murów oporowych, ekranu akustycznego, obudowę urządzeń energetycznych, przebudowa sieci telekomunikacyjnej oraz rozbiórka sieci transformatorowej

l) ul. Orzeszkowej 7, budowa dwóch budynków wielorodzinnych.

W związku z relacją inwestycji opisywanej w niniejszym prospekcie w dniu 01 lipca 2021.r zawarto umowę nr GZDiZ/ZD/042/2021 pomiędzy Reapolis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością DEV 26 Spółką komandytową (obecnie Reapolis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością STORIA Spółka komandytowa) a Gminą Miasta Gdańska reprezentowanej przez Prezydenta Miasta Gdańska – zarządcę dróg publicznych miasta Gdańska na podstawie art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985r o drogach publicznych. Na mocy tej umowy Deweloper w związku z realizacją inwestycji niedrogowej zobowiązany jest do realizacji prac drogowych w zakresie przebudowy odcinka chodnika w pasie drogowym ul. Elizy Orzeszkowej oraz ul Braci Śniadeckich, a także w ramach realizacji zakresu rzeczowego ciągu pieszego budowę ciągu pieszego wraz ze schodami i pochylnią dla osób niepełnosprawnych, wykonanie murów oporowych, roboty sieciowe obejmujące budowę i uruchomienie oświetlenia wraz z docelowym zasilaniem zgodnie z warunkami wydanymi przez GZDiZ, wykonanie odwodnienia, jeśli będzie wymagane, na warunkach wydanych przez Gdańskie Wody sp. z o.o., oraz we wszystkich powyżej opisanych zakresach usunięcie wszelkich kolizji z infrastrukturą techniczną wynikającą z prowadzonych robót oraz usunięcie kolizji z istniejącą zielenią wraz z uporządkowaniem, nasadzeniem i urządzeniem zieleni przy zaplanowaniu i wykonaniu tymczasowej i docelowej organizacji ruchu. Zakończenie realizacji Umowy drogowej przewidziane jest obecnie na dzień 30 czerwca 2024 r., jednak nie później niż przed uzyskaniem ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie ostatniego budynku realizowanych w ramach inwestycji nie drogowej;

W miejscowym planie zagospodarowania ustalono, iż wobec terenu w granicach obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej są planowane następujące działania (oczekiwane rezultaty wskazane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego to poprawa wizerunku tego fragmentu dzielnicy, wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy, podniesienie standardu zabudowy i urządzenia terenu, uzyskanie zabudowy i bezpiecznej przestrzeni o

	odpowiednich parametrach użytkowych i estetycznych oraz poprawa jakości życia mieszkańców). - uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowo – usługowej, - rewaloryzacja istniejącej zabudowy o wartościach kulturowych, - likwidacja istniejącego, substandardowego zagospodarowania nie reprezentującego wartości kulturowych, - prowadzenie działań w zakresie rewitalizacji społecznej i ekonomicznej. 13. Teren objęty planem położony jest poza strefą ograniczeń wysokościowych od lotniska; 14. Wskazania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - przeważa zabudowa o wartościach kulturowych, głównie o funkcji mieszkaniowej. Częściowo ma ona charakter willowy, znaczna część jednak ma formę wielopiętrowych budynków czynszowych, przeważnie w złym lub bardzo złym stanie technicznym. Niektóre z budynków są już wysiedlone, część przeznaczona jest do rozbioru. Obiekty takie znajdują się głównie przy ul. Wroniej i ul. Elizy Orzeszkowej. Zabudowa powojenna nie jest reprezentowana zbyt licznie. Spośród niej wyróżniają się: budynek dawnego pogotowia ratunkowego, obecnie Luxmed, przy Al. Zwycięstwa 49 oraz niedawno powstałe hospicjum Pallotynów przy ul. Mikołaja Kopernika 6 i siedziba Okręgowej Izby Lekarskiej w Gdańsku przy ul. Śniadeckich 33. 15. Na obszarze opracowania występuje zróżnicowana struktura własności. Przeważają grunty Skarbu Państwa i Skarbu Państwa w zarządzie i użytkowaniu wieczystym osób prawnych oraz grunty będące własnością Miasta Gdańska. Część terenów jest własnością osób prywatnych i Miasta Gdańska w użytkowaniu wieczystym osób prawnych i fizycznych. 16. Inwestycja nie jest w granicach oraz sąsiedztwie Portu Morskiego w Gdańsku; 17. wszelkie inne informacje można uzyskać w Biuletynie Informacji Publicznej miasta Gdańsk: https://bip.gdansk.pl 18. Z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wraz z inwestycjami towarzyszącymi można zapoznać się na stronie: https://bip.brg.gda.pl/wniosek-o-ustalenie-lokalizacji-inwestycji-mieszkaniowej ***** Brak informacji o decyzjach oczyszczalni ścieków, spalarniach i wysypiskach śmieci, innych cmentarzach, korytarzach powietrznych, liniach szynowych. Według wiedzy Dewelopera oraz uzyskanych informacji w trybie dostępu do informacji publicznej, jak i informacji powszechnych z Biuletynu Informacji Publicznej na dzień sporządzenia niniejszego prospektu informacyjnego nie rozpoczęto innych inwestycji wpływających na warunki życia. Realizacja inwestycji nie powoduje ograniczenia dostępu do drogi
--	---

Przedsięwzięcie deweloperskie – Zadanie inwestycyjne nr 2 budynku A, B – STORIA – budynek A i B lokal [...] – wersja 11

	publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności przez osoby trzecie. Rozwiązania techniczne, usytuowanie budynku oraz sposób zagospodarowania terenu nie powodują uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, a także zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy.	1) Na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego brak uchwalonego planu ogólnego gminy; 2) Dnia 21 marca 2024 r. podjęto uchwałę w sprawie przystąpienie do sporządzenia planu ogólnego miasta Gdańsk; 3) Dnia 15 kwietnia 2024 r. przystąpiono do sporządzenia planu ogólnego miasta Gdańsk 4) Od 15 kwietnia 2024 r. do 14 czerwca 2024 r. nastąpiło zbieranie wniosków do planu ogólnego gminy; 5) Od 15 czerwca 2024 r. toczą się prace projektowe. 6) Na moment sporządzenia prospektu informacyjnego są ustalone następujące kroki: - ETAP nr 2: projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazany do ustawowego uzgadniania i opiniowania; - ETAP nr 3: konsultacje społeczne projektu - ETAP nr 4: rozpatrzenie uwag; - ETAP nr 5: projekt planu skierowany do uchwalenia; - ETAP nr 6: plan obowiązujący
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańsk z dnia 23 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk. Następnie 27 czerwca 2019 roku Studium zostało zmienione uchwałą nr XII/218/19 RMG

		w części dotyczącej dwóch terenów na Stogach.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	UCHWAŁA NR XLV/1554/05 RADY MIASTA GDAŃSKA z dnia 24 listopada 2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Aniolki, rejon ulic Mikołaja Kopernika i Elizy Orzeszkowej w mieście Gdańsku.
	Miejscowy plan rewitalizacji	W kwietniu 2016 r. uchwałą Rady Miasta Gdańska wyznaczono osiem podobszarów zdegradowanych: Biskupia Górka / Stary Chelm, Dolne Miasto / Plac Wałowy / Stare Przedmieście, Nowy Port z Twierdzą Wisłoujście, Orunię, Stogi Mieszkaniowe, Przeróbka Mieszkaniowa, Angielska Grobla oraz Brzeźno – osada rybacka. Spośród nich do rewitalizacji wskazano pierwsze cztery podobszary. W 2022 r. przeprowadzono aktualizację diagnozy zjawisk kryzysowych występujących w Gdańsku i weryfikację istniejących granic obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Wyniki tych analiz zawarto w dokumencie „Delimitacja obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gdańsk 2022”. 9 lutego 2023 r. Rada Miasta Gdańska podjęła uchwałę zmieniającą uchwałę w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Zgodnie z wynikami diagnozy podobszar rewitalizacji Orunia powiększono o rejon oruńskich kolonii mieszkaniowych. Gminny Program Rewitalizacji Miasta Gdańska na lata 2017-2030 został przyjęty przez Radę Miasta Gdańska uchwałą nr III/15/24 z dnia 6 czerwca 2024 r. Dokument umożliwia realizację nowych zadań oraz kontynuację tych już rozpoczętych. GPR zawiera 64

Przedsięwzięcie deweloperskie – Zadanie inwestycyjne nr 2 budynku A, B – STORIA – budynek
A i B lokal [...] – wersja 11

		przedsięwzięcia podstawowe i szereg przedsięwzięć uzupełniających, których celem jest poprawa jakości życia na obszarze rewitalizacji. Jego granice ustala uchwała nr LIX/1484/23 z dnia 9 lutego 2023 roku zmieniająca uchwałę w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w mieście Gdańsku. Link do Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Gdańsk na lata 2017-2030 - https://www.brg.gda.pl/attachments/article/2050/gpr2017-2030.pdf oraz link do prognozy oddziaływania na środowisko: https://www.brg.gda.pl/attachments/article/2050/prognoza-oos-z-aneksem.pdf
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne ⁴⁾	1) Gdańska Polityka Wodna - https://www.brg.gda.pl/wizje-opracowania-i-polityki-miejskie/zielen-i-woda/1797-gdanska-polityka-zieleni, https://www.brg.gda.pl/wizje-opracowania-i-polityki-miejskie/zielen-i-woda/1501-gdanska-polityka-wodna 2) Koncepcja zrównoważonego zagospodarowania strefy buforowej lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego - https://www.brg.gda.pl/wizje-opracowania-i-polityki-miejskie/zielen-i-woda/57-koncepcja-zrownowazonego-zagospodarowania-strefy-buforowej-lasow-trojmiejskiego-parku-krajobrazowego 3) System Stref Rowerowych dla Gdańska (STER) - https://www.brg.gda.pl/wizje-opracowania-i-polityki-miejskie/mobilnosc/873-system-tras-rowerowych-dla-gdanska-ster 4) Studium programowo-przestrzenne przedłużenia linii kolejowej przez dzielnicę

		Gdańsk-Południe https://www.brg.gda.pl/wizje-opracowania-i-polityki-miejskie/mobilnosc/1069-studium-programowo-przestrzenne-przedluzenia-linii-kolejowej-przez-dzielnice-gdansk-poludnie-w-powiazaniu-z-regionalna-siecia-kolejowa-wojewodztwa-pomorskiego 5) Studium Lokalizacji Obiektów Wysokościowych https://www.brg.gda.pl/wizje-opracowania-i-polityki-miejskie/krajobraz/61-studium-lokalizacji-obiektow-wysokosciowych-slow 6) Koncepcja Regulacji Estetyki Miasta (KREM) - https://www.brg.gda.pl/wizje-opracowania-i-polityki-miejskie/krajobraz/58-koncepcja-regulacji-estetyki-miasta-krem
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej zawierający teren mieszkaniowy MW23 i usługowy U33 bez ustalania proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową (karta nr 007 MPZP).
	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy: 0,8.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Intensywność zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 1.0.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Wielkość maksymalna powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 40%.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, gdzie wysokość zabudowy to wysokość mierzona od naturalnej warstwy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten i kominów.

Przedsięwzięcie deweloperskie – Zadanie inwestycyjne nr 2 budynku A, B – STORIA – budynek A i B lokal [...] – wersja 11

	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30%.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych (strefa B – obszar intensywnej zabudowy śródmiejskiej): 1) Rodzaj funkcji – budynki mieszkalne wielorodzinne; podstawa odniesienia: 1 mieszkanie; wskaźnik miejsc postojowych: $1 \pm 10\%$.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1) Funkcje wyłączone - salony samochodowe (z serwisem), obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² ; 2) Przyjmuje się poziom hałasu w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowej. 3) W przypadku zapewnienia wymaganego poziomu hałasu w środowisku dopuszcza się lokalizację szpitali i domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży. 4) Maksymalne zachowanie i pielęgnacja istniejącego drzewostanu; 5) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych – nie dotyczy; 6) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu – zakaz tymczasowego zagospodarowania. 7) Zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1) Strefy ochrony dóbr kultury – teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej; 2) Zasady kształtowania struktury przestrzennej:

		a) zachowanie historycznie wykształconej struktury przestrzennej zabudowy i zieleni, historycznych podziałów na działki, oznaczonych na rysunku planu, b) realizacja nowych ogrodzeń wyłącznie w formie ażurowej o wysokości 1,20 – 2 m, z wyłączeniem przęseł z prefabrykatów betonowych, c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących, 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych – 4) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych – a. budynki o wartościach kulturowych: przy ul. Śniadeckich nr 8, 10, przy ul. Elizy Orzeszkowej nr 7, 9, 11, 13, 13a, 13b, 13c - ochronie podlega charakter budynków z zastrzeżeniem pkt 3d, detal architektoniczny oraz zachowane elementy wystroju i wyposażenia wnętrz. b. budynki o wartościach kulturowych: przy ul. Śniadeckich 14, przy ul. Elizy Orzeszkowej nr 5, 5a, 15 – ochronie podlega typ budynku z zastrzeżeniem pkt 3d. c. ochronie podlegają ogrodzenia od strony ul. Elizy Orzeszkowej przy budynkach nr 5 i nr 9, oznaczone na rysunku planu. d. dopuszcza się rozbudowę budynków przy ul. Śniadeckich nr 8, 10, 14, przy ul. Elizy Orzeszkowej nr 5, 5a, 7, 9, 11, 13, 13a, 13b, 13c, 15 o dodatkowe elementy kubatury, jak schody, werandy, przedsionki, tarasy pod warunkiem zachowania chronionych wartości budynków.
--	--	---

		e. zakaz lokalizacji nośników reklamowych na budynkach o wartościach kulturowych, o których mowa w pkt 3a i 3b. 5) Obszar objęty opracowaniem w całości reprezentuje wartości dziedzictwa kulturowego. Większość budynków jest obiektami o wartościach kulturowych. Najstarsza zabudowa, pochodząca z przełomu XIX i XX wieku, znajduje się przy ul. Elizy Orzeszkowej i ul. Wroniej. Są to czynszowe domy mieszkalne o konstrukcji drewnianej lub szkieletowej i skromnym wystroju elewacji. Tworzą one ciekawy klimat architektoniczny, jednak ich stan techniczny jest w znacznej części bardzo zły. Wille i budynki wielorodzinne o bogatym wystroju elewacji, powstałe w początkowych latach XX wieku, mają bardzo zróżnicowane formy architektoniczne, przy przewadze dachów ceramicznych o dużych spadkach. Do tej grupy należą budynki: - ul. Śniadeckich 1, 10, 11, 29, - ul. Tuwima 10, - Al. Zwycięstwa 46, 47. 6) Ze względu na zachowany w dobrym stanie historyczny układ przestrzenny ulic i placów z przełomu XIX i XX wieku oraz znaczną ilość zachowanej historycznej zabudowy dla całego obszaru objętego planem wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej. 7) Ochronę zasobów kulturowych zapewnia się przez określenie zasad kształtowania struktury przestrzennej oraz zasad ochrony obiektów o wartościach kulturowych, wskazanych na rysunku planu.
--	--	---

		8) Na terenie planu nie ma stref ochrony archeologicznej i ochrony ekspozycji.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dostępność drogowa – od ul. Braci Śniadeckich (029-KD81), ul. Elizy Orzeszkowej (027-KD81) oraz ciągów pieszych 022-KX i 023-KX.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1) Zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej. Zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej (strefa zasilania ujęcia Czarny Dwór). Teren uzbrojony jest w sieć wodociagową Ø150 i Ø100 mm oraz sieć rozdzielczą. 2) Odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej - odprowadzenie ścieków komunalnych z istniejącej i planowanej zabudowy następuje do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w kierunku Al. Zwycięstwa. W ulicy tej znajduje się główny kolektor kanalizacji sanitarnej „Wrzeszcz – Ołowianka” Ø 1,05/0,70 m, odprowadzający ścieki z terenów Wrzeszcza poprzez przepompownię „Ołowianka” do Oczyszczalni Mechaniczno-Biologicznej „Wschód”. 3) Odprowadzenie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej - Teren objęty planem leży w całości w zlewni Martwej Wisły, wody opadowe odprowadzane są do istniejącej kanalizacji deszczowej, która odprowadza wody opadowe poprzez istniejące kolektory w Al. Zwycięstwa (Ø 0,8 m i 1,0 m) do Martwej Wisły.

		4) Zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej - Zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ Gdańsk II dwiema liniami kablowymi 15 kV. 5) Zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia; 6) Zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych. . Przez obszar objęty planem przebiega sieć ciepłna 2x150 i sieci rozdzielcze. 7) Gospodarka odpadami – odpady komunalne - po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami, 8) Planowane sieci i urządzenia magistralne – nie dotyczy. 9) Zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.
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	Teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej zawierający teren mieszkaniowy MW23 i usługowy U33 bez ustalania proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy: 0,8.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Intensywność zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 1.0.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Wielkość maksymalna powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 40%,
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, gdzie wysokość zabudowy to wysokość mierzona od naturalnej warstwy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten i kominów.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30%.



Przedsięwzięcie deweloperskie – Zadanie inwestycyjne nr 2 budynku A, B – STORIA – budynek
A i B lokal [...] – wersja 11

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych (strefa B – obszar intensywnej zabudowy śródmiejskiej): Rodzaj funkcji – budynki mieszkalne wielorodzinne; podstawa odniesienia: 1 mieszkanie; wskaźnik miejsc postojowych: 1 ± 10%.
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: Brak decyzji WZ z uwagi na obowiązujący MPZP.	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu: Brak decyzji WZ z uwagi na obowiązujący MPZP.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	Brak decyzji WZ z uwagi na obowiązujący MPZP.
	Forma architektoniczna	Brak decyzji WZ z uwagi na obowiązujący MPZP.
	Usytuowanie linii zabudowy	Brak decyzji WZ z uwagi na obowiązujący MPZP.
	Intensywność wykorzystania terenu	Brak decyzji WZ z uwagi na obowiązujący MPZP.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak decyzji WZ z uwagi na obowiązujący MPZP.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak decyzji WZ z uwagi na obowiązujący MPZP.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak decyzji WZ z uwagi na obowiązujący MPZP.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak decyzji WZ z uwagi na obowiązujący MPZP.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak decyzji WZ z uwagi na obowiązujący MPZP.



Przedsięwzięcie deweloperskie – Zadanie inwestycyjne nr 2 budynku A, B – STORIA – budynek A i B lokal [...] – wersja 11

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak decyzji WZ z uwagi na obowiązujący MPZP.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak decyzji WZ z uwagi na obowiązujący MPZP.
	Nadziemna intensywność zabudowy	Brak decyzji WZ z uwagi na obowiązujący MPZP.
	Wysokość zabudowy	Brak decyzji WZ z uwagi na obowiązujący MPZP.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	UCHWAŁA NR XLV/1554/05 RADY MIASTA GDAŃSKA z dnia 24 listopada 2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Aniolki, rejon ulic Mikołaja Kopernika i Elizy Orzeszkowej w mieście Gdańsku.
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańsk z dnia 23 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk. Następnie 27 czerwca 2019 roku Studium zostało zmienione uchwałą nr XII/218/19 RMG w części dotyczącej dwóch terenów na Stogach.
	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak decyzji WZ z uwagi na obowiązujący MPZP.
	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	Nie dotyczy

Przedsięwzięcie deweloperskie – Zadanie inwestycyjne nr 2 budynku A, B – STORIA – budynek
A i B lokal [...] – wersja 11

	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	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 o pozwoleniu na budowę nr WUiA-V.6740.851-5.2021.IG.259028 z dnia 15 listopada 2021 r. wydana przez Prezydenta Miasta Gdańska. Decyzja stała się ostateczne dnia 03 grudnia 2021 r.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Dnia 28 czerwca 2024 r. została wydana decyzja nr PINB.7114.388.2024.AŚ.01 o pozwoleniu na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego A z lokalem usługowym i budynku mieszkalnego wielorodzinnego B z lokalem usługowym	



Przedsięwzięcie deweloperskie – Zadanie inwestycyjne nr 2 budynku A, B – STORIA – budynek A i B lokal [...] – wersja 11

	usytuowanych na wspólnej podziemnej hali garażowej G2 oraz podziemnej hali garażowej G2 – w zakresie pomieszczeń oznaczonych nr G2.T.1, G2.K.1, G2.T.4, G2.T.5, zlokalizowanych na terenie działek nr 717, 143/1, 151, 112 obr. 067 przy ul. Orzeszkowej 13, 15 w Gdańsku.	
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 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy, gdyż zamierzeniem inwestycji nie jest budowa domu jednorodzinnego.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Zadanie inwestycyjne nr 2 obejmujące budynki A, B: 1) Rozpoczęcie robót budowlanych obejmujących budynki A i B - 14.04.2022 roku; 2) Zakończenie robót budowlanych obejmujących budynki A i B – zakończono Planowany termin zakończenia całego przedsięwzięcia deweloperskiego (obejmujący dwa zadania inwestycyjne) - zakończono	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Budowa dwóch budynków znajdujących się na wspólnej hali garażowej.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Minimalny odstęp pomiędzy budynkami A – B to 13,5m. W ramach przedsięwzięcia deweloperskiego na działce 717 obręb 0067 wybudowane/budowane są 4 budynki A, B, C, D.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa wg obowiązującej normy PN-ISO 9836:2015-12, 1. nie później niż do dnia wydania Nabywcy tego Lokalu, zgodnie z polską normą PN-ISO 9836:2015-12 Określa się ją na poziomie posadzki w stanie wykończonym (otynkowane ściany), nie licząc jednak listew przypodłogowych, progów i podobnych elementów.	

Przedsięwzięcie deweloperskie – Zadanie inwestycyjne nr 2 budynku A, B – STORIA – budynek
A i B lokal [...] – wersja 11

	(a) Podaje się ją w metrach kwadratowych, z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku. do powierzchni tej: (i) zaliczona zostanie powierzchnia pod elementami nadającymi się do demontażu lub likwidacji, takimi jak: rury i kanały, a także wszystkie powierzchnie pomieszczeń pomocniczych, takich jak: wnęki na szafę, schowki, pralnie, spiżarnie, garderoby itp. (ii) nie będą wliczane antresole, otwory na drzwi i okna oraz powierzchnie balkonów i tarasów, (b) powierzchnia pomieszczeń lub ich części: (i) o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 metra - uwzględniana będzie w 100%, (ii) o wysokości równej lub większej od 1,40 metra lecz mniejszej od 2,20 metra – uwzględniana będzie w 50%, (iii) o wysokości mniejszej od 1,40 m - pomijana będzie całkowicie; z tym zastrzeżeniem, że powierzchnia tego Lokalu, obliczona według zasad określonych powyżej, może się różnić od powierzchni użytkowej ustalonej przez właściwy organ na podstawie przepisów o ewidencji gruntów i budynków, ujawnianej we wpisach w księdze wieczystej nieruchomości	
Zamierzony sposób procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	1. Środki własne Spółki – 22 %. 2. Kredyt bankowy – 55% 3. Wpłaty od nabywców – 23 %.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Ochrony Środowiska Spółka Akcyjna, ul. Żelazna 32, 00-832 Warszawa Sąd rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego KRS nr 0000015525, NIP 5270203313, kapitał zakładowy wynosi 929.476.710,00 złotych, wpłacony w całości. – Deweloper wskazuje jednak, kredyt udzielony przez wyżej wymieniony Bank finansujący został już w całości spłacony, a Deweloper jest w posiadaniu zgodny wierzyciela hipotecznego na wykreślenie hipoteki.
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⁾	Deweloper oświadcza, że z uwagi na fakt, że rozpoczęcie sprzedaży w Zadaniu inwestycyjnym (zawarcie co najmniej jednej

Przedsięwzięcie deweloperskie – Zadanie inwestycyjne nr 2 budynku A, B – STORIA – budynek
A i B lokal [...] – wersja 11

		umowy deweloperskiej) nastąpiło przed dniem 01.07.2022 roku to jest przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177) (nowa ustawa deweloperska) oraz przed wydaniem Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 roku w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (tekst jednolity Dz. U. z 2022 roku, poz. 1341), na dzień rozpoczęcia sprzedaży tego Zadania inwestycyjnego nie obowiązywała podstawa prawna ustalająca wysokość stawki procentowej dla składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (DFG). Oznacza to, że stawka ta na dzień przedawnienia prospektu informacyjnego wynosi 0%. Deweloper poinformuje Nabywcę o wysokości składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, gdy zostanie ona ustalona i będzie ona dotyczyła niniejszego Zadania inwestycyjnego.
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	W ramach Zadania Inwestycyjnego opisanego w niniejszym prospekcie jako forma zabezpieczenia środków Nabywcy funkcjonuje Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy prowadzony przez Bank Ochrony Środowiska Spółka Akcyjna z siedzibą w (00-832) Warszawie ul. Żelazna 32 zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym dla Miasta Stołecznego Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000015525 (dalej Bank lub Bank prowadzący Mieszkaniowy Otwarty Rachunek Powierniczy) na podstawie zawartej z Deweloperem umowy o prowadzenie Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego zawartej w dniu 08.08.2024 r. [zwanej dalej Umową OMRP)	1. Na mocy Umowy OMRP zawartej przez Dewelopera z Bankiem, prowadzony jest Rachunek Powierniczy, na którym Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy na poczet świadczeń pieniężnych za poszczególne lokale, przy czym rachunek jaki zostanie podany w umowie zawartej z nabywcą jest Indywidualnym Rachunkiem Nabywcy, na który wpłacane są wyłącznie należności na poczet ceny nabycia wynikającej z niniejszej umowy, a rachunek bankowy prowadzony jest w walucie PLN. 2. Bank 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. 3. W toku realizowana przez Dewelopera jednej z umów o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4, (w zależności od danej zawartej z nabywcą umowy zwanej dalej w niniejszej rubryce Umową) ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym z dnia 20 maja 2021 roku (dalej jako Ustawa Deweloperska) zawartej z danym nabywcą Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy deweloperskiej, z wyjątkiem kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów ostatniego etapu określonego w harmonogramie Zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo

	domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 2 lub 4 Ustawy deweloperskiej. 4. Kwotę należną za realizację ostatniego etapu Zadania inwestycyjnego, o której mowa w pkt 3 powyżej, Bank wypłaca Deweloperowi po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4, Ustawy deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. 5. Prawo wypowiedzenia umowy o prowadzenie rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów. 6. Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem, że termin ten ulega skróceniu, w przypadku, gdy przed jego upływem Deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą. Bank informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia. 7. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z rachunku powierniczego wyłącznie w celu realizacji Zadania Inwestycyjnego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. 8. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Zadania Inwestycyjnego dla którego ów rachunek jest prowadzony określonego w jego harmonogramie, przed dokonaniem wypłaty z rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera, przy czym w trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych oraz kontroli dokumentacji w zakresie Zadania Inwestycyjnego, zaś koszty tej kontroli ponosi Deweloper. 9. Przed dokonaniem wypłaty, o której mowa w pkt 3 powyżej Bank dokonuje kontroli, która obejmuje między innymi: w zakresie ustalenia, czy Deweloper posiada tytuł własności albo prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której jest prowadzone Zadanie Inwestycyjne, albo zgodę właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości na wpis roszczeń nabywcy, o których mowa w art. 38 ust. 2, Ustawy deweloperskiej w przypadku gdy Deweloper nie jest właścicielem albo użytkownikiem wieczystym nieruchomości, czy wobec dewelopera nie zostało wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne albo upadłościowe, przez weryfikację wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz informacji zawartych w Krajowym Rejestrze Zadłużonych, planowane przez Dewelopera przeznaczenie środków, które będą wypłacone z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13 Ustawy deweloperskiej to jest w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego / Zadania Inwestycyjnego dla którego jest prowadzony ten rachunek, czy Deweloper nie zalega z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne, czy Deweloper uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców lub podwykonawców, czy Deweloper dokonał wpłaty składki, na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny w należnej wysokości, czy Deweloper nie zalega ze zobowiązaniami wobec nabywców, którzy w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego odstąpili od umowy na podstawie art. 43 ust. 1-6 Ustawy Deweloperskiej, czy Deweloper nie zalega wobec Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego ze zobowiązaniem wynikającym z realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywcy w sytuacji, o której mowa w art. 48 ust. 1 pkt 6; Ustawy Deweloperskiej, a ponadto przeprowadza weryfikację posiadania przez Dewelopera: decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub zawiadomienia o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu, oraz zaświadczenia o samodzielności lokalu - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 lub 3. Ustawy Deweloperskiej 10. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie rachunku powierniczego obciążają Dewelopera, a środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na mieszkaniowy
--	---

	rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje, o których powyżej mowa. 11. Bank prowadzący Rachunek Powierniczy, jako administrator danych osobowych w rozumieniu przepisów RODO, w bankowym zbiorze danych będzie przetwarzał dane Dewelopera oraz osób reprezentujących go, a także dane osobowe nabywców, w celu realizacji rachunku powierniczego, zawartej przez Dewelopera z Bankiem zgodnie z postanowieniami powołanej Ustawy Deweloperskiej. Nabywca wyraża zgodę na przekazanie jego danych osobowych przez Dewelopera Bankowi prowadzącemu rachunek powierniczy. 12. W przypadku odstąpienia od Umowy na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej przez jedną ze stron, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy spełniającego wymogi określone we wzorze Umowy. Zasada ta jest także stosowana odpowiednio w przypadku odstąpienia od Umowy przez syndyka na podstawie <u>art. 98</u> ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520 oraz z 2023 r. poz. 825, 1723, 1843 i 1860) lub przez zarządcę w trybie <u>art. 298</u> ustawy z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2309 oraz z 2023 r. poz. 1723 i 1860). 13. W przypadku rozwiązania Umowy lub odstąpienia od niej na innej podstawie niż wskazane art. 43 Ustawy Deweloperskiej, strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na rachunku powierniczym, a Bank wypłaca środki zgromadzone na rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń stron. 14. W przypadku wypowiedzenia Umowy OMRP: a) Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub inną kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank lub kasę, z zastrzeżeniem, że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana; b) środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez Bank lub kasę, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku lub innej kasie, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku lub kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej; c) w przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku lub kasy, o którym mowa wyżej w pkt b) w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank lub kasa niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku; d) Deweloper w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa wyżej w lit. a) informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie tego innego banku lub innej kasy, o którym mowa w lit b) in fine powyżej, przy czym Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez Dewelopera tego obowiązku informacyjnego; e) Deweloper w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 a) lub b) ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177) wobec banku lub kasy prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy
--	--

Przedsięwzięcie deweloperskie – Zadanie inwestycyjne nr 2 budynku A, B – STORIA – budynek
A i B lokal [...] – wersja 11

	dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego tego Dewelopera, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą i w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie banku lub kasy, o którym mowa wyżej w lit. b). 15. W czasie obowiązywania Umowy OMRO oraz w okresie, o którym mowa w pkt 14 lit c) powyżej umowa rachunku nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na tym rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w Umowie OMRP. 16. W razie wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko Deweloperowi środki znajdujące się na rachunku powierniczym nie podlegają zajęciu. 17. W przypadku ogłoszenia upadłości Dewelopera, środki zgromadzone na rachunku powierniczym wchodzi w skład odrębnej masy upadłości, która służy zaspokojeniu, w pierwszej kolejności nabywców lokali mieszkalnych objętych Przedsięwzięciem Deweloperskim/ Zadaniem Inwestycyjnym, przy czym do odrębnej masy upadłości, stosuje się przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (Dz.U. 2022 poz. 1520 t.j. ze zm.). 18. Ilekroć w niniejszej rubryce jest mowa o obowiązku zwrotu nabywcy przez Bank lub kasę albo Dewelopera środków wpłaconych przez nabywcę na poczet umowy, postanowienia te są prawdziwe, o ile wierzytelności nabywcy o zwrot środków nie zostały przeniesione jako zabezpieczenie na rzecz instytucji finansującej zakup przez nabywcę przedmiotu Umowy - wówczas zwrot takich środków nastąpi na rzecz i na rachunek bankowy wskazany w dokumentacji związanej z takim zabezpieczeniem przedstawionych w tej materii Bankowi lub kasie lub Deweloperowi		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Rachunek bankowy dotyczący przedsięwzięcia deweloperskiego jest prowadzony w Banku Ochrony Środowiska Spółka Akcyjna, ul. Żelazna 32 z siedzibą w (00-832) Warszawie wpisany przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego do KRS nr 0000015525, NIP 5270203313,		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego – z planowanego przedsięwzięcia deweloperskiego wydzielono zadanie inwestycyjne obejmujące realizowane budynki A, B, którego harmonogram przedstawia się następująco:	Lp	nazwa etapu	Data realizacji etapu
	1.	Etap I zakup działki – zaawansowanie przedsięwzięcia 20%	Czerwiec 2022 r. – i już został zakończony
	2.	Etap II - materiały ofertowe, uzyskanie pozwolenia na budowę, przygotowanie placu budowy, ogrodzenie placu budowy, wykop, fundamenty (płyta lub ławy fundamentowa) - zaawansowanie przedsięwzięcia kolejne 15% (łącznie 35% biorąc pod uwagę Ad.1 i Ad.2).	Marzec 2023 r. – i już został zakończony
	3.	Etap III - stan surowy podziemia - garaż G1 i strop na garażem, z pozostawieniem istniejących otworów technologicznych - zaawansowanie przedsięwzięcia kolejne 15% (łącznie 50 % biorąc pod uwagę Ad.1, Ad.2 i Ad.3).	Maj 2023 r. – i już został zakończony

Przedsięwzięcie deweloperskie – Zadanie inwestycyjne nr 2 budynku A, B – STORIA – budynek A i B lokal [...] – wersja 11

	4.	Etap IV - stan surowy nadziemna - kondygnacje 0-1, z pozostawieniem istniejących otworów technologicznych - zaawansowanie przedsięwzięcia kolejne 10% (łącznie 60 % biorąc pod uwagę Ad.1, Ad.2, Ad.3 i Ad.4).	Czerwiec 2023 r. – i już został zakończony
	5.	Etap V - stan surowy nadziemna -kondygnacje 2-3, z pozostawieniem istniejących otworów technologicznych - zaawansowanie przedsięwzięcia kolejne 10% (łącznie 70 % biorąc pod uwagę Ad.1, Ad.2, Ad.3, Ad.4 i Ad.5).	Lipiec 2023 r.– i już został zakończony.
	6.	Etap VI - stolarka okienna, I etap prac instalacyjnych, z pozostawieniem istniejących otworów technologicznych - zaawansowanie przedsięwzięcia kolejne 10% (łącznie 80 % biorąc pod uwagę Ad.1, Ad.2, Ad.3, Ad.4, Ad.5 i Ad.6).	Sierpień 2023 r. – i już został zakończony
	7.	Etap VII - elewacja (z wyłączeniem wykończenia balkonów), II etap prac instalacyjnych, I etap roboty wykończeniowe - zaawansowanie przedsięwzięcia kolejne 10% (łącznie 90 % biorąc pod uwagę Ad.1, Ad.2, Ad.3, Ad.4, Ad.5, Ad.6 i Ad.7).	Marzec 2024 r. – i już został zakończony
	8.	Etap VIII - II etap roboty wykończeniowe - zaawansowanie przedsięwzięcia kolejne 10% (łącznie 90 % biorąc pod uwagę Ad.1, Ad.2, Ad.3, Ad.4, Ad.5, Ad.6, Ad.7 i Ad.8).	Maj 2024 r. – i już został zakończony
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	(1) W razie zmiany stawki podatku VAT już po zawarciu Umowy Zobowiązującej, Deweloper będzie uprawniony do podwyższenia lub obniżenia Ceny Nabycia o równowartość zwiększonego lub obniżonego obciążenia podatkowego, z którego to uprawnienia może skorzystać jedynie do chwili zawiadomienia Nabywcy o terminie zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Lokalu. Podwyższenie lub obniżenie Ceny Nabycia dochodzi do skutku z chwilą pisemnego zawiadomienia o nim Nabywcy, do którego to zawiadomienia Deweloper zobowiązany jest dołączyć zaktualizowany harmonogram wpłat Nabywcy na poczet Ceny Nabycia. W razie zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o podwyższeniu Ceny Nabycia na skutek podwyższenia podatku VAT, Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy Nabywca z którego to prawa Nabywca może skorzystać w ciągu 7 dni od dnia zawiadomienia go przez Dewelopera o podwyższeniu Ceny Nabycia na skutek podwyższenia podatku VAT.		

	(2) W przypadku odstąpienia przez Nabywcę od Umowy Zobowiązującej z powodów wskazanych w pkt 1 Deweloper zwraca Nabywcy wszelkie kwoty uiszczonych przez niego na poczet Ceny Nabycia i otrzymanych przez Dewelopera z Indywidualnego Rachunku Powierniczego bez obowiązku uiszczenia przez Dewelopera na rzecz Nabywcy zadatku w podwójnej jego wysokości, który winien nastąpić od 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy spełniającego warunkiu przewidziane w Umowie Zobowiązującej.
--	---

WARUNKI ODSZTĄPIENIA 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	I. Uprawnienie Nabywcy do odstąpienia od Umowy Zobowiązującej (Umowy). 1. Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy: (2) jeżeli nie zawiera ona elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy Deweloperskiej, (3) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, (4) jeżeli Deweloper nie doręczył, zgodnie z wymogami art. 21 i art. 22 Ustawy Deweloperskiej, Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami, (5) jeżeli informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu zawarcia Umowy, (6) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej, (7) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę w terminie określonym w Umowie praw wynikających z tej Umowy Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od Umowy, przy czym Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, (8) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie opisanym w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, zgodnie z którym w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym
--	---

	bankiem lub inną kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank lub kasę z zastrzeżeniem, że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana, (9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie, to jest obowiązku zawiadomienia Nabywcy w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą, na papierze lub innym trwałym nośniku, o dokonanej zmianie i przekazania mu oświadczenie banku lub kasy, o którym mowa w art. 10 ust 2 Ustawy deweloperskiej, (10) w razie zawiadomienia go przez Dewelopera o podwyższeniu Ceny Nabycia na skutek podwyższenia podatku VAT, zgodnie z postanowieniem Umowy, (11) 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 Ustawy Deweloperskiej (to jest zgody banku lub innego wierzyciela hipotecznego) na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, (12) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej w lokalu mieszkalnym na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej (to jest w przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole zdawczo odbiorczym Lokalu i po bezskutecznym upływie terminów wskazanych w art. 41 ust. 6-8 Ustawy Deweloperskiej), (13) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej, (14) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe. 2. Z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej umowy: (1) z przyczyn określonych w ust. 1 pkt 1) do 5), Nabywca może skorzystać jedynie w ciągu 30 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy, (2) z przyczyny określonej w ust. 1 pkt 6), Nabywca może skorzystać dopiero po bezskutecznym upływie 120 dniowego terminu, wyznaczonego przez niego Deweloperowi na przeniesienie prawa własności Lokalu,
--	--

- (3) z przyczyny określonej w ust. 1 pkt 7) Nabywca może skorzystać po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z postanowieniem §2 ust. 2 pkt 12) lit c) wzoru Umowy,
- (4) z przyczyny określonej w ust. 1 pkt 8) Nabywca może skorzystać po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w §2 ust. 2 pkt 13) lit. e) wzoru Umowy,
- (5) z przyczyny określonej w ust. 1 pkt 9), Nabywca może skorzystać w ciągu 7 dni od dnia zawiadomienia go przez Dewelopera o podwyższeniu Ceny Nabycia na skutek podwyższenia podatku VAT,
- (6) z przyczyny określonej w ust. 1 pkt 10), Nabywca może skorzystać jedynie w ciągu 60 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy,
- (7) z przyczyny określonej w ust. 1 pkt 11), Nabywca może skorzystać dopiero po bezskutecznym upływie 30 dni od dnia podpisania protokołu z odbioru Lokalu.

II. Uprawnienie Dewelopera do odstąpienia od Umowy Zobowiązującej (Umowy).

1. Deweloperowi przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy:

- (1) w razie nieuiszczenia przez Nabywcę w terminie lub w pełnej wysokości którejkolwiek z rat na poczet Ceny Nabycia określonych w Umowie dopiero jednak po bezskutecznym upływie 30 dniowego terminu, wyznaczonego przez niego Nabywcy do uiszczenia zaległej kwoty, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia zostało spowodowane działaniem siły wyższej,
- (2) w razie niestawienia się Nabywcy na odbiór Lokalu lub na podpisanie Umowy Przeniesienia Własności Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia mu wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni,, chyba że niestawienie się Nabywcy zostało spowodowane działaniem siły wyższej.

III. Forma odstąpienia od Umowy Zobowiązującej

Oświadczenie o odstąpieniu od Umowy przez Dewelopera lub Nabywcę wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Jeżeli jednak w dacie odstąpienia Nabywcy od Umowy został już złożony do księgi wieczystej Gruntu wniosek o wpisanie w tej księdze,



wynikającego z Umowy roszczenia Nabywcy o ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie na niego własności tego Lokalu, oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od Umowy będzie skuteczne, jeżeli będzie zawierać zgodę na wykreślenie tego roszczenia z księgi wieczystej, oraz – jeżeli zostanie złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.

IV. Skutki odstąpienia od Umowy Zobowiązującej (Umowy)

1. W razie skorzystania przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy:

(2) z przyczyn określonych w części I ust. 1 pkt 1) do 5) oraz pkt 7) do 13) powyżej - będzie on mógł zażądać od Dewelopera zwrócenia mu wszelkich kwot uiszczonych przez niego na poczet Ceny Nabycia i otrzymanych przez Dewelopera z Indywidualnego Rachunku Powierniczego bez obowiązku uiszczenia przez Dewelopera na rzecz Nabywcy zadatku w podwójnej jego wysokości, który winien nastąpić od 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy,

(3) z przyczyn określonych w części I w ust. 1 pkt 6) powyżej:

- utraci on prawo do kary umownej, o której mowa w § 8 wzoru Umowy, zaś wszelkie kwoty wypłacone mu przez Dewelopera tytułem tejże kary zostaną zaliczone na poczet kwot, o których mowa w pkt 1),

- będzie on mógł zażądać od Dewelopera zwrócenia mu wszelkich kwot uiszczonych przez niego na poczet Ceny Nabycia i otrzymanych przez Dewelopera z Indywidualnego Rachunku Powierniczego i zapłaty kwoty dwukrotnie przewyższającej uiszczony przez niego zadatek na poczet Ceny Nabycia który winien nastąpić od 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy.

2. W razie odstąpienia przez Dewelopera od Umowy z przyczyn określonych w części II powyżej:

(1) Deweloper będzie uprawniony do zachowania otrzymanego od Nabywcy zadatku, oraz zobowiązany jest do zwrotu Nabywcy wszelkich pozostałych kwot, uiszczonych przez niego na poczet Ceny Nabycia i otrzymanych przez Dewelopera z Indywidualnego Rachunku Powierniczego w terminie do 30 dni od dnia skutecznego odstąpienia Dewelopera od Umowy,

(2) Nabywca będzie zobowiązany do wyrażenia – w formie pisemnej, z podpisem notarialnie poświadczonym - zgody na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o wyodrębnienie Lokalu i przeniesienia prawa własności tego Lokalu wraz z

przypadającym na ten Lokal udziałem w Nieruchomości Wspólnej.

INNE INFORMACJE:

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 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 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, 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.

Deweloper oświadcza, że posiada zgodę wierzyciela hipotecznego Bank Ochotny Środowiska SA. z siedzibą w Warszawie wydaną w dniu 05.06.2024 roku numer CB/175/06/2024 na:



a) wykreślenie ustanowionej na rzecz tego wierzyciela hipotecznego hipoteki umownej do kwoty 27.092.235,00 zł na zabezpieczenie spłaty kredytu udzielonego na mocy umowy kredytu nieodnawialnego nr S/78/02/2022/1098/K/KON z dnia 20.06.2022 wpisanej w dziale IV księgi wieczystej GD1G/00320750/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych;

b) wykreślenie ustanowionej na rzecz tego wierzyciela hipotecznego hipoteki umownej do kwoty 2.250.000,00 zł na zabezpieczenie spłaty kredytu udzielonego na mocy umowy kredytu odnawialnego nr S/79/02/2022/1098/K/KOO z dnia 20.06.2022 wpisanej w dziale IV księgi wieczystej GD1G/00320750/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych;

i zgoda ta stanowiła podawę złożonego już przez Dewelopera wniosku o wykreślenie tych hipotek z treści księgi wieczystej.

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

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

Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Ochrony Środowiska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ul. Żelaznej 32, 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 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec BOŚ Bank w z siedzibą w Warszawie
- 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,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- BOŚ Bank korzysta także z następujących znaków towarowych: 

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

