

CZĘŚĆ OGÓLNA

PROSPEKT INFORMACYJNY

1. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Developer	Majster-Atlas Kujawy P. Świec Spółka Komandytowa, KRS 0000948077	
Adres	87-800 Włocławek, ul. Duniowska 9	
Numer NIP i REGON	NIP 888-10-02-580	REGON 910173710
Numer telefonu	535 070 346 – Biuro sprzedaży mieszkań 608 495 355 - Centrala 608 495 255 - Centrala	
Adres poczty elektronicznej	torun@majsterdevelopment.pl - Biuro sprzedaży mieszkań biuro@majsterdevelopment.pl - Centrala	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	http://majsterdevelopment.pl/osiedle-zielony-zakatek.php	

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	87-100 Toruń, ul. Wązennodego 35 87-100 Toruń, ul. Wązennodego 37 87-100 Toruń, ul. Wązennodego 43	
Data rozpoczęcia	87-100 Toruń, ul. Wązennodego 35 87-100 Toruń, ul. Wązennodego 37 87-100 Toruń, ul. Wązennodego 43	15.11.2021r. 11.10.2021r. 14.06.2022r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	87-100 Toruń, ul. Wązennodego 35 87-100 Toruń, ul. Wązennodego 37 87-100 Toruń, ul. Wązennodego 43	31.10.2023 r. 14.02.2024 r. 11.12.2024 r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	87-800 Włocławek, ul. Kapitulna 8
Data rozpoczęcia	03.03.2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	17.12.2021 r.

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	87-100 Toruń, ul. Wązennodego 43
Data rozpoczęcia	14.06.2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	11.12.2024 r.

Czy przekazko deweloperoi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000zł	Nie
---	-----

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO 40

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	87-100 Toruń, ul. Wązennodego 33-47 (dawniej 29-31), działka nr 132/3 obręb 30
Numer księgi wieczystej	██████████
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o potwierdzeniu działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy

1) Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisać okolicę jej położenia.

2) W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

40) Część III w brzmieniu ustalonym w załączniku do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), na podstawie art. 49 tej ustawy, która wejdzie w życie z dniem 31 września 2023 r.

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Działka bezpośrednio sąsiadująca z przedmiotową nieruchomością od strony wschodniej, oznaczona w MPZP dla terenów położonych w rejonie ulic: Strobanda, Watzenrodego i Ugory (Uchwała nr 807/18 z dnia 22 lutego 2018r) symbolem 105.03-MW11, o przeznaczeniu podstawowym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz o przeznaczeniu dopuszczalnym pod usługi nie kolidujące z zabudową wielorodzinną jako wbudowane w obiekty przeznaczenia podstawowego. Pozostałe działki bezpośrednio przylegające do przedmiotowej nieruchomości to tereny o funkcji komunikacyjnej tj. od strony zachodniej – teren ulicy Watzenrodego, od strony południowej – teren ulicy Strobanda, oraz od strony północnej i północno-wschodniej – teren dwóch nowoprojektowanych ulic, z których przewidywane są wjazdy na teren przedmiotowego osiedla. W bliskim sąsiedztwie działki, tereny położone na wschód od działki, oznaczone w MPZP symbolem 105.03-MW7 – o przeznaczeniu podstawowym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz o przeznaczeniu dopuszczalnym pod usługi nie kolidujące z zabudową wielorodzinną jako wbudowane w obiekty przeznaczenia podstawowego. Tereny położone na północ od przedmiotowej działki, oznaczone w MPZP symbolem 105.03-U9 to tereny o przeznaczeniu pod zabudowę usługową, natomiast tereny położone na północny wschód od przedmiotowej działki, oznaczone w MPZP symbolem 105.03-U12 – to tereny o przeznaczeniu podstawowym pod zabudowę usługową z zakresu administracji, oświaty, szkolnictwa wyższego, kultu religijnego, sportu, rekreacji, kultury, ochrony zdrowia. Od strony zachodniej i południowej, tereny oznaczone symbolami od 105.03-MW12 do 105.03-MW14, o funkcji tożsamej z przedmiotową nieruchomością, tj. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną z dopuszczalnymi usługami nie kolidującymi z funkcją podstawową.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TORUNIA przyjęte uchwałą nr 805/2018 Rady Miasta Torunia z dnia 25 stycznia 2018r.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	UCHWAŁA Nr 807/18 RADY MIASTA TORUNIA z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic: Strobanda, Watzenrodego i Ugory w Toruniu.
	Inne ⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	105.03-MW7 – o przeznaczeniu podstawowym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną

3)W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

4) Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:

1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,

2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,

3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego

krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),

4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,

5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,

6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,

7) uznania zabytku za pomnik historii,

8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,

9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń,

Maksymalna intensywność zabudowy	1,7
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	od 0,01 do 1,7
Maksymalna powierzchnia zabudowy	50% powierzchni działki lub terenu
Maksymalna wysokość zabudowy	Tereny o przeznaczeniu w MPZP pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – 4 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 16m. Tereny o przeznaczeniu w MPZP pod usługi w tym również z zakresu administracji, oświaty, szkolnictwa wyższego, kultu religijnego, sportu, rekreacji, kultury, ochrony zdrowia – maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12m.
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	25% powierzchni działki lub terenu
Minimalna liczba miejsc do parkowania	1,3 miejsc postojowych / 1 mieszkanie
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Dla terenów położonych w granicach obszaru utrzymania funkcjonalnych korytarzy migracji nietoperzy wyznaczonych w planie zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 – Forty w Toruniu PLH040001, obowiązują zasady i warunki zagospodarowania określone w przepisach odrębnych. Zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie; przedsięwziąć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, zabudowy mieszkaniowej określonych w przepisach odrębnych. Nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej niekolidującej z zamierzeniem inwestycyjnym z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Obowiązek uwzględnienia złożonych warunków gruntowych oraz zmiennego poziomu zwierciadła wód gruntowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
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	Dla obszaru objętego planem obowiązują zasady i warunki zagospodarowania dotyczące terenów położonych w otoczeniu lotniska oraz nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy obiektów budowlanych i naturalnych w tym umieszczonych na nich urządzeń np. maszty, anteny, itp. określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń i przepisach odrębnych.

Cef

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne – zgodnie z przepisami odrębnymi Kx – tereny komunikacji – publiczna ścieżka pieszo-rowerowa; Kp – tereny komunikacji – plac publiczny; Kt – tereny komunikacji – komunikacja tramwajowa
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. b, b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie), wód opadowych i roztopowych nie będących ściekami, zgodnie z przepisami odrębnymi, c) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych przy zastosowaniu paliw i technologii zapewniających minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów do powietrza lub bezemisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego – 5 – Poz. 1012 e) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, f) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp., g) nakaz odbioru i gromadzenia odpadów w systemie zorganizowanym, przy stosowaniu na całym obszarze jednolitych zasad - w tym obowiązek wstępnej segregacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
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	105.03-MW7 – o przeznaczeniu podstawowym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz o przeznaczeniu dopuszczalnym pod usługi nie kolidujące z zabudową wielorodzinną jako wbudowane w obiekty przeznaczenia podstawowego. 105.03-U9 to tereny o przeznaczeniu pod zabudowę usługową, 105.03-U12 – to tereny o przeznaczeniu podstawowym pod zabudowę usługową z zakresu administracji, oświaty, szkolnictwa wyższego, kultu religijnego, sportu, rekreacji, kultury, ochrony zdrowia. 105.03-MW12 do 105.03-MW14, o funkcji tożsamej z przedmiotową nieruchomością, tj. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną z dopuszczalnymi usługami nie kolidującymi z funkcją podstawową.

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

Maksymalna intensywność zabudowy	1,8
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 105.03-MW1 do 105.03-MW10: od 0,01 do 1,7, - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 105.03-MW11 do 105.03-MW17: od 0,01 do 1,8,
Maksymalna powierzchnia zabudowy	50% powierzchni działki lub terenu
Maksymalna wysokość zabudowy	- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 105.03-MW1 do 105.03-MW6: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 13 m, - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 105.03-MW7 do 105.03-MW17: 4 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 16 m,
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	25% powierzchni działki lub terenu
Minimalna liczba miejsc do parkowania	- 1,3 miejsc postojowych / 1 mieszkanie, - 1 miejsce postojowe / 10 zatrudnionych w usługach lub 1 miejsce postojowe / 30m2 powierzchni użytkowej usług, - minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określania

Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	NIE DOTYCZY
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	NIE DOTYCZY
	forma architektoniczna	NIE DOTYCZY
	usytuowanie linii zabudowy	NIE DOTYCZY
	intensywność wykorzystania terenu	NIE DOTYCZY
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	NIE DOTYCZY
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE DOTYCZY
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	NIE DOTYCZY
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	NIE DOTYCZY
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	NIE DOTYCZY
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	NIE DOTYCZY
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	NIE DOTYCZY
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	nadziemna intensywność zabudowy	NIE DOTYCZY
	wysokość zabudowy	NIE DOTYCZY
	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na obszarze objętym planem obejmują: 1) drogi publiczne wraz z uzbrojeniem podziemnym i urządzeniami infrastruktury technicznej związanymi z obsługą techniczną drogi: a) budowa drogi publicznej – ulicy głównej – jednostka planistyczna 105.03-KD(G)1, b) budowa dróg publicznych – ulic zbiorczych – jednostki planistyczne od 105.03-KD(Z)1 do 105.03-KD(Z)5, c) budowa dróg publicznych – ulic lokalnych – jednostki planistyczne od 105.03-KD(L)1 do 105.03-KD(L)12, d) budowa dróg publicznych – ulicy dojazdowych – jednostki planistyczne od 105.03-KD(D)1 do 105.03-KD(D)24, e) budowa placów publicznych – jednostki planistyczne od 105.03-Kp2 do 105.03-Kp5,

⁶⁾ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powierzchni, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wyzypiska, cmentarze.

	f) budowa ścieżek pieszo-rowerowych - jednostki planistyczne od 105.03-Kx1 do 105.03-Kx13 g) budowa torowiska tramwajowego oraz pętli tramwajowej w jednostkach planistycznych 105.03-Kt1, 105.03-Kt/U1; 2) infrastrukturę elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową, ciepłowniczą i teletechniczną nie związaną z obsługą dróg – rozbudowę, przebudowę lub modernizację istniejących sieci.
decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak informacji
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak informacji
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak informacji
miejscowych planach odbudowy	Brak informacji
Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak informacji
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	Rozbudowa ulic – Strobanda, Heweliusza
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak informacji
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak informacji
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak informacji
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak informacji
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak informacji
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak informacji
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak informacji
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak informacji
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji

Carb

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 nr WaiB.6740.12.944.124.2019.ML WaiB-170/V/2019 Pozwolenie zamienne: Decyzja nr WaiB.6740.21.623.78.2020.ML WaiB-170/V/2019 (3) wydane przez Prezydenta Miasta Torunia Starosta Grodzki	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
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 2021r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie - styczeń 2025 r., zakończenie - grudzień 2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1 budynek mieszkalny wielorodzinny oznaczony w projekcie lit. H (śmry z planowanych ośmiu budynków wchodzących w skład inwestycji Zielony Zakątek)
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Odstęp minimalny 7,80m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Według normy PN-ISO 9836:1997	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne: 100%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy ⁷
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,00%

⁷⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Rachunek powierniczy otwarty – otwarty rachunek powierniczy służyć będzie do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych powierzonych przez Nabywcę na podstawie umowy deweloperskiej. Nabywca będzie posiadał indywidualny numer rachunku. Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty Rachunek Powierniczy po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie. Przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera i po potwierdzeniu przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach przy ul. Sokolskiej 34, 40-086 Katowice

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap	Zakres rzeczowy	Udział %	Termin ukończenia
	ETAP 1	- nabycie nieruchomości; - prace projektowe; - uzyskanie pozwolenia na budowę; - roboty ziemne – wykopy oraz wymiana gruntu - fundamenty	20%	28.02.2025
	ETAP 2	- ściany fundamentowe; - ściany parteru oraz strop nad parterem; - ściany i strop nad 1 piętrzem; 50% kanalizacja sanitarna; 50% kanalizacja deszczowa; 50% przyłącze wody	20%	30.08.2025
	ETAP 3	- ściany i strop nad 2 piętrzem; - ściany i strop nad 3 piętrzem; - ścianki działowe na 1 piętrze	10%	31.12.2025
	ETAP 4	- ściany nad ostatnim stropem; - dach-płyty korytkowe; - ścianki działowe na 2 piętrze; 50% izolacja stropodachu;	10%	28.02.2026
	ETAP 5	50% izolacja stropodachu (100%); 60% stolarka okienna; - ścianki działowe na 3 piętrze; 50% tynki wewnętrzne; 20% elewacja; - instalacje wewnętrzne: 40% sanitarne, 60% elektryczne;	10%	31.03.2026
	ETAP 6	50% tynki wewnętrzne (100%) 50% posadzki; - instalacje wewnętrzne: 40% sanitarne (80%), 40% elektryczne (100%); 50% elewacja (70%); 40% stolarka okienna (100%)	10%	30.06.2026
	ETAP 7	- instalacje wewnętrzne: 20% sanitarne (100%); 50% kanalizacja sanitarna (100%); 50% kanalizacja deszczowa (100%); 50% przyłącze wody (100%); 50% posadzki (100%); 30% elewacja (100%); 100% wrota garażowe; - stolarka drzwiowa wewnętrzna; 70% balustrady; 70% instalacje wewnętrzne (osprzęt elektryczny, montaż grzejników);	10%	30.09.2026
	ETAP 8	30% balustrady (100%); 30% instalacje wewnętrzne (osprzęt elektryczny, montaż grzejników) (100%); - windy osobowe; - instalacja drzwi zewnętrznych; - szpachlowanie i malowanie klatek schodowych; - położenie płytek na klatkach schodowych; - zagospodarowanie terenu; - przyłącze energetyczne; - uzyskanie pozwolenia na użytkowanie	10%	31.12.2026
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Waloryzacja nie jest dopuszczalna			

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	Zgodnie ze wzorem umowy deweloperskiej: „§ 12 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:----- - jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36;----- - 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;----- - 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;----- - 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;----- - jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;----- - w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów;----- - w przypadku gdy deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1;----- - 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;----- - w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie;----- - w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;----- - w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15;----- - 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 albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.----- 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3.----- 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.----- 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od

Aut

umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1.	
W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia: _____	
- nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej za zapłatą oznaczonej sumy, _____	
- umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. _____	
Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości _____	
złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej. _____	
2. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: _____	
- w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości _____	
określonej w umowie deweloperskiej, 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, _____	
- w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego _____	
lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo, o którym mowa w art. 1, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. _____	
W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera nabywca zobowiązany _____	
jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości. _____	
Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) 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. _____	
3. Warunki rozwiązania umowy deweloperskiej. _____	
1. W przypadku zgodnego rozwiązania niniejszej umowy, które może nastąpić najpóźniej _____	
na siedem (7) dni roboczych przed podpisaniem Protokołu Odbioru przedmiotu niniejszej _____	
umowy Deweloper i Nabywcy w umowie rozwiązującej, zawartej w formie aktu notarialnego, _____	
postanowią o sposobie podziału środków pieniężnych znajdujących się na Mieszkaniowym _____	
Rachunku Powierniczym lub na rachunku Bankowym Dewelopera, jak również niezależnie od powyższego środków wynikających z dokonania zmian lokatorskich w przedmiotowym lokalu, co do których Nabywcy ponoszą koszt przywrócenia lokalu do _____	
stanu wyjściowego, lub koszty te będą potrącone lub zniszczone między stronami umowy _____	
deweloperskiej. _____	
2. Bank wypłaci środki zgromadzone na Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym po otrzymaniu umowy rozwiązującej niniejszą umowę deweloperską, zgodnie z zawartymi _____	
w niej postanowieniami w zakresie dotyczącym wybudowania lokali. _____	
„ _____	

INNE INFORMACJE 44

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 zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 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.

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) Dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu 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 użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - 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 zobowiązaniu 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 zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w:

ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach przy ul. Sokolskiej 34, 40-086 Katowice

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. z siedzibą w Katowicach przy ul. Sokolskiej 34, 40-086 Katowice

– w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierających, 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 000euro,

– podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,

– wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,

– wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

– ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach przy ul. Sokolskiej 34, 40-086 Katowice korzysta także z następujących znaków towarowych: znak numer R.165961, numer R.312989 oraz numer R.309355

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

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera


MAJSTER
ATLAS KUJAWY
MAJSTER ATLAS KUJAWY P.ŚWIEC
SPÓŁKA KOMANDYTOWA
.....ul. Dwojinnowska 9..87.800.Włocławek
NIP: 8881002580, REGON: 910173710
KRS: 0000948077

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).