

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

08.07.2026rok

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Karniej Development Sp. z o.o., Plac Wolności 24A lok. C, 19-400 Olecko, własność, numer KRS 0000908401	
Adres	Karniej Development Sp. z o.o., Plac Wolności 24A lok. C, 19-400 Olecko, Punkt przedstawiania ofert lokali mieszkalnych – Gołdap, Plac Zwycięstwa 7, 19-500 Gołdap	
Numer NIP REGON	NIP: 847 162 65 59	REGON: 389284757
Numer telefonu	501 555 340	
Adres poczty elektronicznej	edytakarniej@wp.pl	
Numer faksu		
Adres strony internetowej dewelopera		

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe „EDKAR” Edyta Karniej, Gąski 39A, 19-400 Olecko prowadziło przedsięwzięcie, między innymi:	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
1.Budynek mieszkalny wielorodzinny „Apartamenty Centrum” w Olecku z garażami podziemnymi w poziomie -1 przy ul. Grunwaldzkiej 9	
Adres	19-400 Olecko, ul. Grunwaldzka 9

Data rozpoczęcia	10.04.2019r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	20.08.2020r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO 2. Budynek mieszkalny wielorodzinny „Apartamenty Komfort” w Goldapi budynek C z garażami podziemnymi w poziomie -1 przy ul. Wojska Polskiego 14C w Goldapi	
Adres	19-500 Goldap, ul. Wojska Polskiego 14C
Data rozpoczęcia	16.09.2021r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	02.10.2023r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO 3. Budynek mieszkalny wielorodzinny „Apartamenty Parkowa PRESTIGE” w Olecku z garażami podziemnymi w poziomie -1 przy ul. Parkowej 9 w Olecku	
Adres	19-400 Olecko, ul. Parkowa 9
Data rozpoczęcia	22.03.2021r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	22.05.2024r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹⁾	19-500 Goldap, ul. Partyzantów 2, gmina Goldap, powiat goldapski, województwo warmińsko-mazurskie: - działka nr 940 , obręb 0002 Goldap 2- nieruchomość na której znajdować się będzie budynek; - działka 941/9 , obręb 0002 Goldap 2 - przyłącza
Numer księgi wieczystej	KW nr OL1C/00028194/9 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olecku

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

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	hipoteka umowna do kwoty 11.050.000,00 zł (jedenaście milionów pięćdziesiąt tysięcy złotych) ustanowiona na rzecz Banku Spółdzielczego w Olecku, w celu zabezpieczenia kredytu, odsetek oraz innych należności ubocznych, wynikających z umowy kredytu nr 0/6223/2026/KR3136 z dnia 19.06.2026r., udzielonego na realizację Przedsięwzięcia deweloperskiego	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	NIE DOTYCZY	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Brak obiektów generujących uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne Teren objęty inwestycją graniczy bezpośrednio: - od strony wschodniej : z działką nr 941/9 – tereny zielone, plac zabaw - od strony zachodniej: z działką nr 941/8 – budynki garażowe - od strony południowej: z działką nr 992/4 – ul. Partyzantów - od strony północnej : z działką nr 941/9 – tereny zielone oraz dwa budynki wielorodzinne	
Akt planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Ramowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego	NIE DOTYCZY
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	NIE DOTYCZY
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	NIE DOTYCZY
	Miejscowy plan rewitalizacji	NIE DOTYCZY
	Miejscowy plan odbudowy	NIE DOTYCZY
	Inne ⁴⁾	NIE DOTYCZY

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

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

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

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (CPK),
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	NIE DOTYCZY
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	NIE DOTYCZY
	Maksymalna wysokość zabudowy	NIE DOTYCZY
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	NIE DOTYCZY
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	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
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym*	Przeznaczenie terenu	NIE DOTYCZY
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	NIE DOTYCZY
	Maksymalna wysokość zabudowy	NIE DOTYCZY
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	NIE DOTYCZY
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	NIE DOTYCZY

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

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	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu Budynek mieszkalny wielorodzinny Infrastruktura techniczna związana z obsługą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym osłona śmietnikowa
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi 72,9%, szerokość elewacji nie większa niż 51,9m, wysokość górnej krawędzi nie wyższa niż 19m
	forma architektoniczna	Budynek mieszkalny wielorodzinny
	usytuowanie linii zabudowy	Dla nowej zabudowy ustala się linię zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej – w odległości nieprzekraczającej 8m zgodnie z art.43 ust.1 Ustawy z 21 marca 1985r. o drogach publicznych/t.j. Dz. U.2020 poz.470/.
	intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi 72,9%
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	zgodnie z uchwałą Nr XXXVI/237/2013 Rady Ministrów w Gołdapi z dnia 29 maja 2013r. w sprawie nadania statutu uzdrowisku Gołdap ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Warmińsko- Mazurskiego z 12 lipca 2013roku, poz.2285.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE DOTYCZY
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Jeśli w trakcie prowadzenia prac ziemnych kopiący natrafiają na relikty archeologiczne, prace należy przerwać i powiadomić o znalezisku Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków, Delegaturę w Ełku
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	NIE DOTYCZY

	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	-zajazd na nieruchomość z drogi powiatowej – na warunkach określonych przez PZD w Gołdapi
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	- przyłącze wodociągowe do miejskiej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez PWiK sp.z o.o. w Gołdapi - odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez PWiK sp.z o.o. w Gołdapi - przyłącze energetyczne na warunkach określonych przez PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna z siedzibą w Lublinie, Oddział Białystok , Zakład Sieci Ełk - zaopatrzenie w ciepło: zgodnie z warunkami określonymi w art.7b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz.U.2019 poz. 755 z póź.zm) podmiot posiadający tytuł prawny do korzystania z obiektu, który nie jest przyłączony do sieci ciepłowniczej lub wyposażony w indywidualne źródło ciepła, zlokalizowanego na terenie, na którym istnieją techniczne warunki dostarczania ciepła z systemu ciepłowniczego lub chłodniczego, zapewnia efektywne energetyczne wykorzystanie lokalnych zasobów paliw i energii przez przyłączenie do obiektu do sieci ciepłowniczej, o ile istnieją techniczne i ekonomiczne warunki przyłącza do sieci ciepłowniczej dostarczania ciepła do tego obiektu z sieci ciepłowniczej.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości ⁵⁾ , zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	BRAC
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	BRAC
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	BRAC
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	BRAC

⁵⁾ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	BRAK
	miejscowych planach odbudowy	BRAK
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	BRAK
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	BRAK
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	BRAK
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	BRAK
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	BRAK
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	ostateczna z dniem 08.02.2022 r. decyzja nr mG.15.2022 wydana przez Starostę Goldapskiego, znak:BiOŚ.6740.197.2021.JG z dnia 21 stycznia 2022r.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	NIE DOTYCZY	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	NIE DOTYCZY	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	16 grudzień 2024r 29 luty 2028r	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	jeden
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	NIE DOTYCZY
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokali liczona w świetle ścian wykończonych na poziomie podłogi według normy PN-ISO 9836:2015-12 , ustalona na podstawie dokumentacji powykonawczej	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Deweloper finansuje przedsięwzięcie deweloperskie z następujących źródeł: - - środki własne – 10% - kredyt – 70% - wpłaty nabywców- 20%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy w Olecku
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy* BS w Olecku	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*

* Niepotrzebne skreślić.

	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁶⁾	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Środki pieniężne wpłacane będą przez nabywcę lokalu mieszkalnego na należący do dewelopera otwarty rachunek powierniczy. Wpłata zdeponowanych środków Powiernikowi będzie następowała sukcesywnie w miarę postępu robót i realizacji inwestycji zgodnie z harmonogramem. Wpłata zostanie poprzedzona weryfikacją stanu realizacji robót przeprowadzoną przez bank.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Olecku	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	a) etap 1: stan zerowy - fundamenty (wykopy, przyłącza kanalizacyjne, fundamenty, ściany fundamentowe -50%)- termin wykonania 30.06.2026r b) etap 2: stan zerowy – ściany i strop (ściany fundamentowe -50% , strop nad piwnicą, ściany i strop I kondygnacji – termin wykonania 30.09.2026r c) etap 3: stan surowy nadziemny otwarty – (ściany i strop II i III kondygnacji) – termin wykonania – 31.10.2026r d) etap 4: stan surowy nadziemny otwarty (ściany i strop IV i V kondygnacji)-termin wykonania 31.12.2026r e) etap 5:stan surowy nadziemny otwarty (dach-100%, stolarka okienna i parapety wewnętrzne 80%, instalacje elektryczne-25%, wentylacja-25%)- termin wykonania 28.02.2027r. f) etap6:stan surowy nadziemny zamknięty (ściany działowe-50%, instalacje elektryczne-25%, instalacje hydrauliczne sanitarne-30%, wentylacja -75%, balkony konstrukcja -100%)- termin wykonania 01.04.2027r g) etap7:stan surowy nadziemny zamknięty (roboty murowe, ścianki działowe-50%, windy-100%, tynki wewnętrzne-25%, solarka okienna i parapety wewnętrzne- 20%, instalacja elektryczna- 20%, instalacje hydrauliczne i sanitarne-30%, elewacja -50%, posadzki-50%) termin wykonania 31.07.2027r h) etap8:stan surowy zamknięty roboty budowlane (instalacje elektryczne-20%, instalacje hydrauliczne i sanitarne- 30%, tynki wewnętrzne- 75%, posadzki-50%, klatka schodowa gres-40%, elewacja 50%, roboty malarskie-30%, drzwi wewnętrzne i zewnętrzne – 30%) termin wykonania 31.10.2027r i) etap9:wykańczanie mieszkań prace wykończeniowe (balkony szkło-100% ,instalacje elektryczne – 10%, instalacje hydrauliczne i sanitarne – 10%, drzwi wewnętrzne i zewnętrzne – 70%, roboty malarskie- 70%, klatka schodowa gres – 60%, balustrady wewnętrzne- 100%, prace zewnętrzne zagospodarowanie terenu – 100%) termin wykonywania 29.02.2028r	

⁶⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U.) 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 ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	NIE DOTYCZY
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20.05.2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM (Dz. U. 2021 POZ. 1177 ZE ZM.)	
Należy opisać, na jakich warunkach 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 20.05.2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: 1. Jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów o których mowa w art. 36 ustawy; 2. Jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub załącznikach za wyjątkiem zmian opisanych w sposób jednoznaczny i widoczny w treści umowy deweloperskiej, które nastąpiły w treści prospektu pomiędzy datą jego przekazania a datą zawarcia umowy; 3. Jeżeli deweloper przed zawarciem umowy deweloperskiej nie doręczył prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4. Jeżeli dane lub informację zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5. Jeżeli prospekt informacyjny. na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6. W przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tych umów; 7. W przypadku gdy umowa mieszkaniowego rachunku powierniczego zostanie wypowiedziana i deweloper nie zawrze w ciągu 60 dni nowej umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem; 8. W przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 1 ustawy; 9. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku: 1. Niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej 2. Niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 0 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o: 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe 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 zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe 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 zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie 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;
- 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 lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji;
- 3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) kopią decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe 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 zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 z dnia 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w **Banku Spółdzielczym w Olecku**, 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).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec **Baku Spółdzielczego w Olecku**,
- 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, 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,
- **Bank Spółdzielczy w Olecku** 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, o której mowa w 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).

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.

Deweloper zawarł w dniu 19 czerwca 2026r. z Bankiem Spółdzielczym w Olecku umowę o kredyt obrotowy nr 0/6223/2026/KR3136 na sfinansowanie realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, przy czym zgodnie z tą umową bank będzie wydawał Deweloperowi zezwolenia na bezciężarowe odłączenie lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz odpowiednimi udziałami w częściach wspólnych budynku i udziałem w prawie gruntu, obejmujące zgodę na utworzenie odrębnych ksiąg wieczystych dla lokali nieobciążonych hipotekami na rzecz banku niezwłocznie, nie później jednak niż 14 dni po złożeniu stosownego wniosku przez Dewelopera i po wpłacie 100% ceny brutto przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony dla Przedsięwzięcia deweloperskiego.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	zł
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	m ²
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	zł
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z	31.12.2028 rok

umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym		
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej, albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	5 – nadziemnych 1 - podziemna
	Technologia wykonania	Mieszana, murowano-monolityczna
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z załącznikiem „standard wykończenia”
	Liczba lokali w budynku	24 lokali w budynku
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	10 miejsc garażowych i 1 miejsce postojowe zewnętrzne NP
	Dostępne media w budynku	woda, prąd, instalacja domofonowa, TV, internet, światłowód, CO.
	Dostęp do drogi publicznej	Tak - ul. Partyzantów
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie albo zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	zgodnie z załącznikiem nr 1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych,	Lokal mieszkalny nr ... o projektowanej powierzchni użytkowejm² , wraz z komórką lokatorską nr ... o projektowanej powierzchnim² którego usytuowanie poszczególnych pomieszczeń zostało określone w załączniku nr 1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu	

do których wykonania zobowiązuje się deweloper	mieszkalnego oraz zakres i standard wykończenia zgodnie z załącznikiem nr 2. Standard wykończenia.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	NIE DOTYCZY
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	NIE DOTYCZY
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	NIE DOTYCZY
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	NIE DOTYCZY
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	NIE DOTYCZY

Podpis osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

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 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego i planowanego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).

Standard wykończenia lokalu stanowią:

1. Roboty wykończeniowe:

- Rozwiązania materiałowe i kolorystyczne elewacji:

- Ściany zewnętrzne na parterze wykończone w poziomie parteru płytkami klinkierowymi w kolorze piaskowym. Na wyższych kondygnacjach ściany wykończone tynkiem cienkowarstwowym o fakturze „kaszy” i w kolorze ciepłej złamanej bieli, na fragmentach o fakturze deski w kolorze jasny złoty dąb.
- Stolarka okienna (PCV) z zewnętrzną okleiną w kolorze złoty dąb lub winchester
- Stolarka drzwiowa i bramy garażowe w kolorze jasnym brązowym;
- Obróbki blacharskie w kolorze grafitowym, parapety przy oknach w kolorze brązowym;
- Balustrady w części tynkowanej w kolorze ciepłej złamanej bieli, elementy stalowe montowane do elementów konstrukcyjnych – malowane proszkowo w kolorze brązowym, szyby bezpieczne przydymione w odcieniu brązu, wysokość min. 110 cm;

1. Wykończenie ścian wewnętrznych:

- Ściany wewnętrzne w pomieszczeniach mieszkalnych wykończone tynkiem cem.wap kat. III lub gipsowym.
- Ściany wewnętrzne na klatkach schodowych i komunikacji ogólnodostępnej wykończone tynkiem cementowo - wapiennym kat. III lub gipsowym.
- Ściany w wiatrołapie i komunikacji na parterze – ściany na pełną wysokość wykończone farbami łatwo zmywalnymi.
- Klatka schodowa na wszystkich poziomach – ściany na pełną wysokość wykończone farbami łatwo zmywalnymi.
- Ściany wewnętrzne pomieszczeń technicznych, gospodarczych, węzła cieplnego i kotłowni – wykończone tynkiem cem.wap. Malowane farbami
- Pomieszczenie sanitarne – do wysokości 2 m wykończone płytkami ceramicznymi lub innym materiałem łatwo zmywalnym i nienasiąkliwym.

2. Posadzki:

- Komórki lokatorskie – posadzka betonowa zatarta na gładko
- Garaż – kostka betonowa gr 8 cm lub posadzka betonowa zatarta na gładko
- Klatka schodowa - z gresu antypoślizgowego na zaprawie klejowej.
- Komunikacja - z gresu antypoślizgowego na zaprawie klejowej.
- Pomieszczenia techniczne, gospodarcze - z gresu antypoślizgowego na zaprawie klejowej.

- Drogi dojazdowe, wjazd do garażu i chodniki – projektowane z kostki betonowej drogi i wjazd i gr. 8 cm, chodniki o gr 6 cm układanej na podsypce piaskowo cementowej, krawężniki drogowe betonowe.

3. Stolarka okienna i drzwiowa zewnętrzna:

- Okna w mieszkaniach z profili PCV,
- Drzwi balkonowe w mieszkaniach z profili PCV,
- Okna przy klatce schodowej z PCV.
- Drzwi zewnętrzne, wejściowe do budynku - aluminiowe z samozamykaczem.

Całe drzwi - szkło bezpieczne.

- Parapety wewnętrzne – z kamienia sztucznego konglomerat botticino
- Parapety zewnętrzne - z blachy stalowej
- Wyłaz na dach - bezklasowy
- Brama garażowa segmentowa z systemem przygotowanym pod otwieranie z pilota

nieocieplona, w panelach z otworami wentylacyjnymi.

4. Stolarka drzwiowa wewnętrzna:

- Drzwi do mieszkań – o podwyższonej odporności na włamanie w okleinie drewnopodobnej, (bez drzwi wewnętrznych)
- Drzwi do komórek lokatorskich – pełne w kolorze
- Drzwi przeciwpożarowe EI30 i EI60 stalowe w kolorze.

5. Wyposażenie mieszkania

Projektowany budynek będzie wyposażony w następujące instalacje:

- instalacja kanalizacji sanitarnej w/g Projektu Technicznego (bez osprzętu)
- instalacja wody ciepłej i zimnej w/g Projektu technicznego z indywidualnym pomiarem wody zimnej i ciepłej (bez osprzętu)
- instalacja C.O. w/g Projektu Technicznego – grzejniki zgodnie z dokumentacją
- instalacja elektryczna wg Projektu Technicznego (z osprzętem)
- instalacje teletechniczne (telefoniczna, internetowa, telewizyjna, domofonowa)
- winda cichobieżna

Developer zastrzega sobie prawo zastosowania w trakcie realizacji budowy materiałów zastępczych nie pogarszających technologicznie stanu technicznego budynku mieszkalnego.