

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego, zgodnie z Ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (poz. 1177)

Chełmno, wersja z dnia 24.07.2025 r.,

PROSPEKT INFORMACYJNY

DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO OBEJMUJĄCEGO BUDOWĘ ZESPOŁU 12 BUDYNKÓW JEDNORODZINNYCH W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ W CHEŁMNIE, DZ. NR 65/4, OB.8, GMINA M.CHEŁMNO POD NAZWĄ „OSIEDLE NAD GROBLĄ”

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	NAD GROBLĄ 9 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ KRS : 0001151422	
Adres Dewelopera	Klamry 33c, 86-200 Chełmno	
Numer NIP i REGON	NIP: 8751570452	REGON: 540748080
Numer telefonu dewelopera	784 364 215, 667 824 836	
Adres poczty elektronicznej dewelopera	karol@jrutorun.pl, przemyslaw.waz@gmail.com	
Numer telefonu biura sprzedaży mieszkań	667 228 857	
Adres strony internetowej dewelopera	www.nadgrobla.pl	
Adres biura sprzedaży mieszkań	ul. Grudziądzka 18, 86-200 Chełmno	
Adres poczty elektronicznej biura sprzedaży mieszkań	hubert@golebiewski.net	
Adres strony internetowej biura sprzedaży mieszkań	www.golebiewski.net	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
NAD GROBLĄ 9 spółka z ograniczona odpowiedzialnością została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Toruniu VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001151422, w dniu 23. stycznia 2025r. NAD GROBLĄ 9 sp. z o.o. ma trzech udziałowców, tj. Przemysław Wąż, Karol Różański oraz Nad Groblą Sp. z o.o. (spółka „matka”). Głównym przedmiotem działalności Spółki są (PKD 41.00.A) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych; (PKD 41.00.B) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków niemieszkalnych; (PKD 68.1) Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości na własny rachunek oraz realizacja projektów budowlanych. mgr inż. Przemysław Wąż - absolwent Politechniki Gdańskiej na kierunku Konstrukcje Żelbetowe. Uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej uzyskane w 2011 roku. Z budownictwem związany ponad 15 lat. Jako kierownik budowy i inspektor nadzoru inwestorskiego oddał do użytkowania ponad 2500 mieszkań. Od 2018 członek zarządu MEIBEN Group Sp. z o.o., która zajmuje się generalnym wykonawstwem obiektów z zakresu budownictwa mieszkaniowego oraz remontami i adaptacjami obiektów handlowych. mgr inż. Karol Różański - absolwent Politechniki Bydgoskiej na kierunku Konstrukcje Budowlane. Uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej uzyskane w 2009 roku. Ponad 20 lat czynnego doświadczenia w budownictwie mieszkaniowym i przemysłowym. Właściciel firm z Grupy JR: JR Konstrukcje, JR Prefabrykacja, JR Nieruchomości - www.jrtorun.pl NAD GROBLĄ spółka z ograniczona odpowiedzialnością, będąca udziałowcem, została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Toruniu VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001092206, w dniu 05. marca 2024r. NAD GROBLĄ sp. z o.o. ma dwóch udziałowców, tj. Przemysław Wąż, Karol Różański. Głównym przedmiotem działalności Spółki są: realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków; roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych; rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę; kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek; wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.	
PRZYKŁADY UKOŃCZONYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ DEWELOPERSKICH UDZIAŁOWCÓW NAD GROBLĄ 9 SP. Z O.O. – INNE INFORMACJE pkt. IV	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	

Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy

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, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Adres	CHELMNO DZ. 65/4, OBRĘB 8, GMINA MIASTA CHELMNO
	Numery ewidencyjne działek przedsięwzięcia deweloperskiego	nr geod. 65/4, obręb 8
	Powierzchnia działek przedsięwzięcia deweloperskiego łącznie	4234m²
Numer księgi wieczystej	TO1C/00031846/2	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń oraz wniosków o wpis w IV dziale KW TO1C/00031846/2	

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

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Zgodnie z KW	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Brak w sąsiedztwie inwestycji, obiektów generujących uciążliwości zapachowe, hałasowe lub świetlne, wpływających na warunki życia.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Uchwała Nr XLVIII/309/2006 Rady Miasta Chełmna z dnia 05. września 2006r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	1. D7MNU – zabudowa o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
	Maksymalna intensywność zabudowy	2. Maksymalna intensywność zabudowy do 0,5.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	3. Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	4. 50% działki lub terenu.
	Maksymalna wysokość zabudowy	5. 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 3,5m do okapu dachu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	6. 50% powierzchni działki.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	7. Dla zabudowy mieszkaniowej 2 miejsca postojowe

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

	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	8. Obszar objęty MPZP, który określa zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego. Inwestycja nie wywiera wpływu – zgodnie z pkt. 6e) części opisowej projektu.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią .	9. Budynki bez podpiwniczenia
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	10. Uzgodnić decyzję o Pozwoleniu na budowę z wojewódzkim konserwatorem zabytków poprzez miejskiego konserwatora zabytków w Chełmnie.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	11. Nie występuje potrzeba określenia.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	12. Dostęp do drogi publicznej wyznaczony od ul.Podgórznej do ul.Nad Groblą i przez drogi wewnętrzne.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	13. Woda i odprowadzenie ścieków z /do sieci miejskiej.

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 ³⁾	Przeznaczenie terenu	1. Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz tereny usług sportu i rekreacji z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi
	Maksymalna intensywność zabudowy	2. Maksymalna intensywność zabudowy 0,4-0,5.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	3. Brak minimalnej, maksymalna 0,4-0,5

³⁾ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	Maksymalna powierzchnia zabudowy	4. Maksymalna powierzchnia zabudowy – 40-50% działki lub terenu. 5. Maksymalna wysokość zabudowy- 2 kondygnacje, max. 3,5m do okapu dachu. 6. Powierzchnia biologicznie czynna – 50-60% powierzchni działki. 7. Dla zabudowy mieszkaniowej 2 miejsca postojowe
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
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 zabudowy:	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
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy

	Nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁴⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu brak przewidywanych inwestycji dotyczących budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	
	miejscowych planach odbudowy	
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	
	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	Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu brak informacji o decyzji na realizację, linii kolejowej, lotniska użytku publicznego, budowli przeciwpowodziowych, obiektów energetyki jądrowej, sieci przesyłowej, sieci szerokopasmowej, centralnego portu komunikacyjnego oraz inwestycji w sektorze naftowym.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	

*Niepotrzebne skreślić.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym

INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak ⁵	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 204/2024 z dnia 21.10.2024r. Wydana przez : Starostę Chełmińskiego	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na budowę przedsięwzięcia deweloperskiego	13.11.2024	
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	31 lipca 2026 roku	

⁵ Niepotrzebne skreślić.

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia robót budowlanych 14. kwietnia 2025r.	
	Planowany termin zakończenia robót budowlanych 31.07.2026	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	12 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	0m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego	PN-ISO 9836:2015-12	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne dewelopera 100%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<u>Środki ochrony wpłat nabywcy.</u> 1. Deweloper zapewnia nabywcy jeden z następujących środków ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę, tj. otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. 2. Deweloper ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny odpowiednio do wybranego rodzaju środka ochrony, o którym mowa w ust. 1, na zasadach określonych w art. 49. 3. Deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwanego dalej „mieszkaniowym rachunkiem powierniczym”, dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego 4. Deweloper jest obowiązany do posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla przedsięwzięcia deweloperskiego do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej umowy deweloperskiej w ramach tego zadania.	

5. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a 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.
6. Deweloper, który zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, zapewnia, aby poziom ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę na ten mieszkaniowy rachunek powierniczy odpowiadał co najmniej poziomowi ochrony wpłat nabywcy określonego w ustawie.
7. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego
8. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, określonych w jego harmonogramie.
9. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w jego harmonogramie. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego.

Odstąpienie od umowy deweloperskiej.

10. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.
11. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej
12. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.
13. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
14. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2.

Wypłata środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego

15. W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej, bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wypłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30

	dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego/ceny domu jednorodzinnego. 16. W przypadku zakończenia ostatniego etapu zadania inwestycyjnego, określonego w jego harmonogramie, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. 17. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 i 3 ustawy. 18. Koszty prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego ponosi deweloper.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	NICOLAUS BANK	
Harmonogram Zadania Inwestycyjnego	Opis poszczególnych etapów prac w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego	Procentowy podział kosztów etapów w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego
	I etap DO 31.08.2025 1. Zakup inwestycji, tj. grunt i projekt z pozwoleniem na budowę – 100% 2. Roboty ziemne i fundament – 75% 3. Płyty żelbetowe – 50% 4. Ściany parteru – 45% 5. Strop nad parterem – 45% 6.	20 %
	II etap DO 30.11.2025 1. Roboty ziemne i fundament – 100% 2. Płyty żelbetowe – 100% 3. Ściany parteru – 90% 4. Strop nad parterem – 90% 5. Ściany 1.piętra -50% 6. Strop nad 1.piętrem – 50% 7. Schody żelbetowe – 50% 8. Więźba dachowa – 50% 9. Pokrycie dachu – 25% 10. Stolarka okienna – 25% 11. Kominy – 25% 12. Inst. zewn. wod-kan i gaz – 40%	20 %

	III etap DO 28.02.2026 1. Ściany parteru – 100% 2. Schody żelbetowe – 100% 3. Ściany 1.pietra – 100% 4. Stropy nad 1.piętro – 100% 5. Więźba dachowa – 100% 6. Pokrycie dachu – 75% 7. Stolarka okienna – 50% 8. Ściany działowe – 70% 9. Kominy – 100% 10.Instalacje wewnętrzne – 30%	20%
	IV etap DO 31.05.2026 1. Pokrycie dachu – 90% 2. Ściany działowe – 100% 3. Elewacja – 55% 4. Tynki – 100% 5. Posadzki – 75% 6. Instalacje wewnętrzne – 85% 7. Stolarka okienna – 90% 8. Drzwi wejściowe – 100% 9. Roboty drogowe – 60%	25%
	V etap DO 31.07.2026 1. Przyłącza – 100% 2. Roboty drogowe i zagospodarowanie terenu – 100% 3. Pozostałe prace zewn. i wewn. – 100% 4. Pozwolenie na użytkowania -100%	15%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie będzie waloryzowana. Zmiana ceny jest możliwa tylko w przypadku: 1. Zmiany stawki podatku VAT i może być podwyższona lub obniżona o kwotę wynikającą ze zmiany stawki podatku VAT. Zmiana dotyczyć może wyłącznie rat niezapłaconych do chwili zmiany stawek podatku VAT. 2. Zmiany powierzchni użytkowej o więcej niż +/-2% w stosunku do dokumentacji projektowej (nie dotyczy przypadku wprowadzania przez Nabywcę zmian w układzie ścian działowych). W takich sytuacjach Nabywca w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisemnego oświadczenia Dewelopera o zwiększeniu lub zmniejszeniu ceny, ma prawo od odstąpić od umowy deweloperskiej.	

⁷⁾ Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM

	Nabywcy	Dewelopera
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	Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) 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; 6) 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; 7) w przypadku gdy deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym	1. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 2. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo – kredytową w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy;

8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 ustawy;

9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy, w terminie określonym w tym przepisie;

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

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

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

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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 albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank 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 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 ustawy. Strony zgodnie oświadczają, że ustalają następujące zasady zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę:----- 1. W przypadku skutecznego odstąpienia Nabywcy od Umowy Deweloperskiej na podstawie § 10 Umowy Deweloperskiej, Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy Deweloperskiej.----- 2. W przypadku skutecznego odstąpienia Nabywcy od Umowy Deweloperskiej na podstawie § 10 Umowy Deweloperskiej, Bank niezwłocznie wypłaci Nabywcy środki pieniężne, pozostałe na Otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, na który Nabywca dokonywał wpłat, w nominalnej wysokości.----- ----- 3. W przypadku skutecznego odstąpienia Nabywcy od Umowy Deweloperskiej na podstawie § 10 Umowy Deweloperskiej, Deweloper niezwłocznie dokona zwrotu środków pieniężnych na rzecz Nabywcy w części wypłaconej Deweloperowi z Otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, nie później niż w terminie 30 dni od dnia skutecznego złożenia przez Nabywcę oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej.-- ----- 4. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera w myśl postanowień § 10 ust. 8 i 9 Umowy Deweloperskiej, Bank niezwłocznie wypłaci Nabywcy środki pieniężne, pozostałe na Otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, na który Nabywca dokonywał wpłat, w nominalnej wysokości.----- 5. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera w myśl § 10 ust. 8 i 9 Umowy Deweloperskiej, Deweloper dokona zwrotu środków pieniężnych na rzecz Nabywcy w części wypłaconej Deweloperowi z Otwartego rachunku mieszkaniowego powierniczego, bez oprocentowania, pomniejszoną o kwotę zadatku, nie później niż w terminie 30 dni od złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej.-----	
--	--	--

6. Podstawą wypłaty środków pieniężnych przez Bank na warunkach, określonych w ust. 2- 4 powyżej, będzie skuteczne doręczenie przez Nabywcę do Banku oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, złożonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi zawierającego zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego/budynku jednorodzinnego na Nabywcę wraz z potwierdzeniem dostarczenia go Deweloperowi lub odpowiednio skuteczne doręczenie przez Dewelopera do Banku oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej wraz z potwierdzeniem doręczenia go Nabywcy.

7. W przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 Ustawy, strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywców na mieszkaniowym rachunku powierniczym; Bank wypłaca środki zgromadzone na Otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu w/w oświadczeń.-----

8. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Nabywcę, z powodu zmiany stawki podatku VAT, Deweloper niezwłocznie dokona zwrotu środków pieniężnych na rzecz Nabywcy w części wypłaconej Deweloperowi z Otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, nie później niż w terminie 30 dni od dnia skutecznego złożenia przez Nabywcę oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej.--

9. W przypadku odstąpienia Umowy Deweloperskiej przez Nabywcę, z powodu zmiany powierzchni użytkowej o więcej niż +/-2%, Deweloper niezwłocznie dokona zwrotu środków pieniężnych na rzecz Nabywcy w części wypłaconej Deweloperowi z Otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, nie później niż w terminie 30 dni od dnia skutecznego złożenia przez Nabywcę oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej.--

INNE INFORMACJE		
I. Informacja o: 1) zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub 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; nie dotyczy 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. Nie dotyczy 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, j; 3) pozwoleniem na budowę; 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; nie dotyczy 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu; nie dotyczy 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; nie dotyczy 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 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, nie dotyczy

- 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 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. Nie dotyczy

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Nicolaus Bank Spółdzielczy w Toruniu, prowadzącym otwarty 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 Nicolaus Bank Spółdzielczy w Toruniu
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Nicolaus Bank Spółdzielczy w Toruniu 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.

IV. PRZYKŁADY UKOŃCZONYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ DEWELOPERSKICH UDZIAŁOWCÓW NAD GROBLĄ SP. Z O.O.	
UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	Osiedle „Wiklinowe” – 5 budynków w zabudowie szeregowej (10 lokali) – ul. Wiklinowa 15-23, Chełmno
Data rozpoczęcia	23.12.2021
Data wydania decyzji o pozwolenie na użytkowania	24.07.2023
	