

BUDYNEK MIESZKALNY  
(UL. MAŁOKACKA 2)

# MAŁOKACKA



## PROSPEKT INFORMACYJNY

stan na dzień sporządzenia

**INVEST  
KOMFORT**

---

## CZĘŚĆ OGÓLNA sporządzona dnia 27.05.2026 roku

---

### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

Deweloper:

**Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp.K.**

Forma prawna: Spółka komandytowa

Nr KRS: 0000504383

Nr NIP: 586-10-44-906

Nr REGON: 190903252

Nr telefonu: 58 620 04 50

Adres poczty elektronicznej:

[info@investkomfort.pl](mailto:info@investkomfort.pl)

[sprzedaz@investkomfort.pl](mailto:sprzedaz@investkomfort.pl)

Nr faksu: 58 628 95 01

Strona www:

[www.investkomfort.pl](http://www.investkomfort.pl)

Adres siedziby:

ul. Hryniewickiego 6c/47, Gdynia

Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej:

- ul. Hryniewickiego 6c/47, Gdynia
- ul. Hryniewickiego 6/3, Gdynia
- ul. Bursztynowa 1/1, Gdańsk
- ul. Stara Stocznia 14/1, Gdańsk

Adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych:

➤ działły sprzedaży dewelopera:

- ul. Hryniewickiego 6/3, Gdynia
- ul. Bursztynowa 1/1, Gdańsk
- ul. Stara Stocznia 14/1, Gdańsk

➤ biura pośredników:

- ul. Kopernika 12/1, Sopot
- ul. 3 Maja 42/2, Sopot
- ul. Tandeta 1/83, Gdańsk
- ul. Dmowskiego 12/6, Gdańsk
- ul. Szafarnia 11/U5, Gdańsk
- ul. Fort Piłsudskiego 2, Warszawa
- ul. Puławska 111A/LU5, Warszawa

### II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

#### 1. HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIA DEWELOPERA

##### 1.1 SEA TOWERS – przykład ukończonego przedsięwzięcia deweloperskiego

Adres: Gdynia, ul. Hryniewickiego 6

Data rozpoczęcia: wrzesień 2005

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie:

pozwolenia częściowe w okresie od grudnia 2008 do września 2009



fot. widok z dziedzińca



fot. widok ze Skweru Kościuszki

## 1.2 BOTANICA JELITKOWO – przykład innego ukończonego przedsięwzięcia deweloperskiego (zrealizowanego w etapach)

Adres: Gdańsk, ul. Bursztynowa nr 1, 1B, 1C, 2A, 2B, 2C, 3, 3A, 3B, 4, 4A, 4B

Data rozpoczęcia: kwiecień 2017

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (na podstawie art. 31 <sup>zy</sup>1 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych – wydano zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu, uprawniające do rozpoczęcia użytkowania budynków ostatniego etapu): czerwiec 2023



fot. widok z lotu ptaka



fot. widok na budynek I etapu od strony placu zabaw

## 1.3 NADMORSKI DWÓR - ostatnie ukończone przedsięwzięcie deweloperskie zrealizowane w etapach

Adres: Gdańsk, ul. Nadmorski Dwór 2, 4 i 6 oraz Al. Gen. Józefa Hallera 234, 236, 238, 240

Data rozpoczęcia: marzec 2019

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie: październik 2025 (dotyczy budynków ostatniego etapu)



fot. widok na osiedle z lotu ptaka



fot. widok od strony Alei. Gen Józefa Hallera nr 234,236

## 1.4 WITA 77, BUDYNKI A1, A2, A3 - ostatnie ukończone zadanie inwestycyjne

Adres: Gdańsk, ul. Wita Stwosza 77F, 77, 77E

Data rozpoczęcia: październik 2023

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie: marzec 2026



foto. ujęcie budynków o numerach administracyjnych nr 77F i nr 77 od strony ul. Wita Stwosza, z widokiem w kierunku dzielnicy Oliwa



foto. budynek o numerze administracyjnym nr 77 widziany od strony ul. Wita Stwosza, ujęcie w kierunku dzielnicy Wrzeszcz

Invest Komfort prowadzi działalność deweloperską od 1995 r. W tym okresie zrealizował 51 inwestycji, dostarczając na rynek ponad 7600 mieszkań o łącznej powierzchni ponad 500 000 m<sup>2</sup>. Bezpieczeństwo finansowe inwestycji zapewnia wysoki wkład wniesiony przez wspólników spółki wynoszący 80 010 000 złotych.

2. Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł?  
Od momentu powstania spółki, tj. od września 1995 roku, prowadzone było jedno takie postępowanie. Miało ono miejsce w 2005 roku i związane było ze sporem sądowym dotyczącym zasadności egzekwowanej płatności.

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

#### 1. INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

- 1.1** Adres działki: Gdynia ul. Małokacka 2.  
Nr działki ewidencyjnej: 376/1.  
Nr obrębu ewidencyjnego: 0028, Witomino-Radiostacja.  
Nr księgi wieczystej: GD1Y/00118185/8.
- 1.2** Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej: Brak jest obciążeń hipotecznych nieruchomości oraz wniosków o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej nr GD1Y/00118185/8.
- 1.3** W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości: Nie dotyczy.
- 1.4** Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia:

Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości):

stacja paliw, park, kościół, liceum ogólnokształcące, przedszkole, punkt zbiórki odpadów niebezpiecznych, parking, plac zabaw, dyskont spożywczy, szkoła podstawowa, kryta pływalnia, centrum handlowe, warsztat samochodowy, baza wojskowa – Oddział Zabezpieczenia Marynarki Wojennej, pogotowie pielęgniarstwo, cmentarz, stacja kolejowa Gdynia Stadion, schronisko dla zwierząt, ogródki działkowe, strefa usługowa, zabudowa wielorodzinna, zabudowa jednorodzinna, centrum rekreacyjno-sportowe/stadiony piłkarskie, tory kolejowe, Trójmiejski Park Krajobrazowy, tereny leśne, drogi: ul. Małokacka, Rolnicza, Chwarznieńska, Wielkokacka, Droga Gdynska, droga ekspresowa S7, Węzeł Franciszki Cegielskiej, stacja kolejowa Redłowo, zabudowa usługowa oraz tereny obiektów produkcyjnych, baz, składów i magazynów, teren ochrony pośredniej ujęcia wody „Sieradzka”, obszar I.

**1.5** Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim:

Plan ogólny gminy	Uchwała nr XXX/727/26 Rady Miasta Gdyni z dnia 29 kwietnia 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego miasta Gdyni.  Miejsce publikacji: DZ. URZ. WOJ. 2026.2040 Ogłoszony: 11.05.2026  <a href="https://bip.um.gdynia.pl/bppmg_pog">https://bip.um.gdynia.pl/bppmg_pog</a>
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Na terenie działki nr 367/1 nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
Miejscowy plan odbudowy	Na terenie Gminy Miasta Gdyni nie obowiązuje miejscowy plan odbudowy.
Inne	Uchwała nr LV/1678/23 Rady Miasta Gdyni z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

**1.6** Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim:

Przeznaczenie terenu	Brak planu
Maksymalna intensywność zabudowy	Brak planu
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak planu
Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak planu

Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu
Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak planu
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak planu
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak planu
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak planu
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak planu
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	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
Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu	
gabaryty	Szerokość elewacji frontowej – 42,5 m z tolerancją 20%; Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 33 m (mierzona od średniej rzędnej terenu przy wjeździe na działkę, tj. 87 m n.p.m.), bez uwzględniania wyniesionych ponad tę krawędź szybów windowych, klatek schodowych z wyjściem na dach, pomieszczeń technicznych, których wysokość nie może być większa niż 38 m, przy czym łączna powierzchnia tych pomieszczeń i pomostów nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy budynku.

forma architektoniczna	Geometria dach – płaski; Wykończenie i kolorystyka – nie ustala się z uwagi na brak charakterystycznych cech budynków w obszarze analizowanym.
usytuowanie linii zabudowy	Obowiązująca linia zabudowy – 28 m od krawędzi jezdni ul. Małokackiej; z uwagi na ukształtowanie terenu dopuszcza się odsunięcie max 50% długości elewacji frontowej od obowiązującej linii zabudowy.
intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem – do 0,18;
warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Ochrona przyrody: zgodnie z opinią Biura Ogrodnika Miasta nr SMO.6730.79.2014.JW z dnia 14.10.2014 r.: - przedmiotowa działka, sklasyfikowana w powszechnej ewidencji gruntów jako nieużytek, jest w rzeczywistości w około 80% powierzchni porośnięta roślinnością leśną a jedynie do 20 % powierzchni ma charakter nieużytku, na którym następuje sukcesja naturalna w kierunku klimaksowego zbiorowiska leśnego, - środkową i południową część działki stanowi zwarty drzewostan, w którym przeważa buk pospolity ( <i>Fagus silvatica</i> ) w wieku około 70 lat, o dobrych cechach jakościowych i zdrowotnych, - w północnej części działki występują drzewa gatunków leśnych takich jak lipa drobnolistna ( <i>Tilia cordata</i> ), klon pospolity ( <i>Acer platanoides</i> ), grab zwyczajny ( <i>Carpinus betulus</i> ), wiąz górski ( <i>Ulmus glabra</i> ), drzewaste głogi ( <i>Crataegus sp.</i> ) w wieku 20-40 lat, zmieszane z gatunkami drzew owocowych, w rodzaju <i>Prunus</i> w wieku kilkunastu lat, - wnioski – uwzględniając istniejący drzewostan, zachodzącą na przedmiotowym terenie sukcesję naturalną w kierunku zbiorowisk leśnych oraz ukształtowanie terenu, w szczególności występowanie stromych skarp w części północnej działki ewentualna zabudowa działki 194/168 KM 64 spowodowałaby znaczne straty w środowisku przyrodniczym Miasta. W związku z powyższą opinią należy sporządzić inwentaryzację zieleni na wnioskowanej części działki i analizę wpływu projektowanej zabudowy na środowisko przyrodnicze oraz uzgodnić je z Biurem Ogrodnika Miasta.
wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak zapisów w decyzji
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	Teren jest położony na skraju strefy krawędziowej wysoczyzny i może być narażony na osuwanie się mas ziemnych. Wobec powyższego przed przystąpieniem do projektowania inwestycji należy: - ustalić geotechniczne warunki posadowienia obiektu z uwzględnieniem stateczności skarp, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.20212 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463); - wykonać szczegółowe badania i sporządzić dokumentację geotechniczną lub, zgodnie z ustawą z dnia 09-06.2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 613 ze zm.) także dokumentację geologiczno-inżynierską, które pozwolą na sprawdzenie globalnej stateczności skarp, uwzględniając obciążenia od budynku nowoprojektowanego i obiektów istniejących w sąsiedztwie na etapie

	<p>wykonawstwa i użytkowania oraz na określenie warunków hydrogeologicznych na terenie inwestycji i w jej sąsiedztwie, w celu ustalenia czy jest możliwe bezpieczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi z terenu objętego inwestycją, bez negatywnego wpływu na tereny sąsiednie;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- przy projektowaniu inwestycji należy przewidzieć takie rozwiązania techniczne, które zarówno w czasie prowadzenia robót ziemnych i budowlanych jak i po ich realizacji uniemożliwią naruszenie stateczności istniejących skarp i zboczy oraz istniejących w sąsiedztwie obiektów budowlanych; w projekcie budowlanym należy przedstawić sposób ich zabezpieczenia;</li> <li>- sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych winien uniemożliwiać ich spływ na zbocza i skarpy oraz grunty sąsiednie;</li> <li>- ustala się obowiązek zachowania, pielęgnacji i uzupełniania roślinności ograniczającej erozję zboczy oraz utrzymującej jej stabilność.</li> </ul>
<p>warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji</p>	<p>Komunikacja – na podstawie pisma Zarządu Dróg i Zieleni w Gdyni nr UD.6730.312.2014.KN.MŁ z dnia 10.10.2014 r.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- obsługa komunikacyjna od ul. Małokackiej, jednym zjazdem, który winien zapewnić obsługę komunikacyjną dla terenu całej działki nr 194/168 km.64; przedmiotowy zjazd należy zlokalizować naprzeciwko zjazdu na teren stacji benzynowej;</li> <li>- należy opracować koncepcję obsługi komunikacyjnej (uwzględniając poszerzenie pasa drogowego ul. Małokackiej, z rezerwą pod trasę rowerową) wraz z analizą ruchu, w celu określenia wpływu planowanej inwestycji na istniejący układ drogowy oraz ustalenia zakresu niezbędnej przebudowy układu drogowego, na podstawie art. 16 ust.1 i ust.2 ustawy o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 260 z późn. zm.); koncepcję a następnie projekt obsługi komunikacyjnej, wykonane zgodnie z ustawą o drogach publicznych oraz rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. nr 43/99 poz.430 z późn. zm.) należy uzgodnić w Zarządzie dróg i Zieleni w Gdyni;</li> <li>- przebieg planowanych w pasie drogowym sieci i przyłączy należy uzgodnić w Zarządzie Dróg i Zieleni w Gdyni.</li> </ul> <p>Miejsca postojowe: na terenie działki objętej wszczęciem należy przewidzieć miejsca postojowe kierując się wytycznymi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,5 miejsca postojowego/1 lokal mieszkalny,</li> <li>- 10% miejsc zaprojektować należy jako ogólnodostępne,</li> <li>- 10% miejsc ogólnodostępnych należy przewidzieć dla osób niepełnosprawnych,</li> <li>- 1 miejsce post. dla rowerów/1 lokal mieszkalny.</li> </ul>
<p>warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p>	<p>Sposób zagospodarowania wód opadowych – odprowadzanie wód deszczowych, na warunkach Zarządu Dróg i Zieleni w Gdyni (pismo nr UD.6730.312.2014.KN.MŁ z dnia 10.10.2014 r.):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wody opadowe i roztopowe należy w maksymalnym stopniu zagospodarować na terenie inwestora uwzględniając przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (t.j. Dz. U. Z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2022 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.); sposób zagospodarowania wód opadowych nie może powodować zalewania działek sąsiednich, w tym pasa drogowego ul. Małokackiej;</li> </ul>

	<p>- w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie inwestora o warunki techniczne włączenia do miejskiej kanalizacji deszczowej należy wystąpić z wnioskiem do Zarządu Dróg i Zieleni; Gospodarka wodno-ściekowa (pismo PWiK Gdynia z dnia 22.10.2014 r.):</p> <p>- przyłącze wody – do wodociągu DN 200 w ul. Małokackiej,  - przyłącze kanalizacyjne – do kanału ściekowego DN 400 w ul. Małokackiej.</p> <p>Gospodarka energetyczna:</p> <p>- zapewnienie energii elektrycznej w warunkach gestora sieci,  - ogrzewanie – z sieci miejskiej; zgodnie z informacją OPEC sp. z o.o. w Gdyni, pismo z dnia 10.10.2014 r. w rejonie planowanej inwestycji znajdują się sieci ciepłownicze, które są obecnie modernizowane.</p>
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak informacji w decyzji
nadziemna intensywność zabudowy	Brak informacji w decyzji
wysokość zabudowy	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: do 33 m (mierzona od średniej rzędnej terenu przy wjeździe na działkę, tj. 97 m n. p. m.) bez uwzględnienia wyniesionych ponad tę krawędź szybów windowych, klatek schodowych z wyjściem na dach, pomieszczeń technicznych, których wysokość nie może być większa niż 38 m, oraz pomostów technicznych, których wysokość nie może być większa niż 34 m, przy czym łączna powierzchnia tych pomieszczeń i pomostów nie może być większa niż 30 % powierzchni zabudowy budynku.

**1.7** Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim:  
Dla działek i ich fragmentów znajdujących się w odległości 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem inwestycyjnym nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

**1.8** Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, zawarte w:

<p>miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</p> <p>Na obszarze opisanym w pkt 1.7 istnieje możliwość realizacji inwestycji zgodnych z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP) wymienionych poniżej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1003 Miejskowy Plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Kieleckiej i Drogi Gdynińskiej <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 05 US – usługi sportu i rekreacji - Dopuszcza się realizację obiektów związanych z obsługą imprez sportowych oraz okresowym pobytem/zakwaterowaniem sportowców;</li> <li>○ 10 KD-L 1/2 – ulica lokalna - ul. Sportowa;</li> <li>○ 11 KD-D 1/2 – ulica dojazdowa, ul. Wileńska;</li> </ul> </li> <li>• 1602 Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego części Mały Kack w Gdyni, rejon ulicy Olimpijskiej <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 01 US, U – usługi sportu i rekreacji, zabudowa usługowa;</li> <li>○ 02 U – zabudowa usługowa;</li> <li>○ 05 KS – teren urządzeń transportu samochodowego – parking;</li> <li>○ 06 KD-L 1/2 – ulica lokalna - ul. Olimpijska;</li> <li>○ 07 KD-X – ciąg pieszo – rowerowy;</li> </ul> </li> </ul>
---

- 1615 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, terenu przy ulicy Olimpijskiej
  - 01 US, KS – usługi sportu i rekreacji, tereny urządzeń komunikacji samochodowej;
- 2002 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Witomino-Radiostacja i Witomino-Leśniczówka w Gdyni, rejon schroniska dla bezdomnych zwierząt „Ciapkowo”
  - 1 U – zabudowa usługowa – usługi związane z opieką nad zwierzętami, schronisko dla zwierząt;
  - 3 KD-Z 1/2 – ulica zbiorcza – ul. Małokacka;
  - 4 KS – teren urządzeń komunikacji samochodowej – parking;
- 2101 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Witomino-Radiostacja w Gdyni, terenu położonego na północ od ulic Rolniczej i Chwarznieńskiej
  - 19 MW3, KS – ZABUDOWA WIELORODZINNA, TEREN URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ – parking;
  - 25 UZ, U – usługi zdrowia (żłobek), ZABUDOWA USŁUGOWA;
  - 39 KD-Z 1/2 – droga publiczna zbiorcza – ul. Chwarznieńska;
  - 40 KD-Z 1/2 – droga publiczna zbiorcza – ul. Rolnicza;
  - 41 KD-Z 1/2 – droga publiczna zbiorcza – ul. Witomińska;
  - 42 KD-Z 1/2 – droga publiczna zbiorcza – ul. Kielecka;
  - 43 KD-L 1/2 – droga publiczna lokalna – ul. Uczniowska;
  - 44 KD-D 1/2 – droga publiczna dojazdowa – ul. Zielna;
  - 45 KD-D 1/2 – droga publiczna dojazdowa – ul. Bursztynowa;
  - 46 KD-D 1/2 – droga publiczna dojazdowa – ul. Strażacka;
  - 47 KD-D 1/2 – droga publiczna dojazdowa – ul. Strażacka;
  - 48 KD-D 1/2 – droga publiczna dojazdowa – ul. Widna;
  - 49 KD-D 1/2 – droga publiczna dojazdowa – ul. Nauczycielska;
  - 50 KD-D 1/2 – droga publiczna dojazdowa – ul. Pogodna;
  - 53 KD-X – ciąg pieszy;
  - 55 KDW – droga wewnętrzna – ul. Strażacka;
  - 56 KS – teren urządzeń komunikacji samochodowej – parking;
  - 58 E – teren urządzeń elektroenergetycznych;
  - 59 TZ – teren zamknięty;
- 2102 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Witomino-Radiostacja w Gdyni, rejon ulic Widnej i Rolniczej
  - 4 KD-Z 1/3 – droga publiczna zbiorcza – ul. Chwarznieńska;
  - 5 KDW – droga wewnętrzna.

decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak
miejscowych planach odbudowy	Brak
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak

**1.8.1** Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego (w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim), mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim:

decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Decyzja nr RAAIII.6740.8.1.2021.MR-853/ZRID z dnia 21.09.2021 r: Budowa i rozbudowa ul. Stryjskiej w Gdyni na odcinku od ul. Olimpijskiej do ul. Łużyckiej zlokalizowanej na terenie Miasta Gdyni.  Decyzja nr RAAII.6740.8.2.2023.AZ408 /obwodnica Witomina z dnia 27.03.2024 – Budowa obwodnicy dzielnicy Witomino w Gdyni.
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Prace na alternatywnym ciągu transportowym Bydgoszcz – Trójmiasto odcinek C: linia kolejowa nr 201 od km 191,629 do km 201,746 wraz z trzecim torem (odcinek Gdańsk Osowa Gdynia Główna), decyzja nr WI-III.747.1.15.2023.EB z dnia 17.12.2024r.
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy 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	Brak

inwestycji w sektorze naftowym	
--------------------------------	--

**1.8.2** Inwestycje komunalne przewidziane w obszarze 1 km od inwestycji na podstawie informacji uzyskanej z Urzędu Miasta Gdyni i Urzędu Marszałkowskiego Województwa Pomorskiego w trybie ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej:

- Budowa obwodnicy Witomina: budowa odcinka drogi łączącej ulicę Kielecką z ulicą Chwarznieńską na obszarze leśnym położonym na północ od dzielnicy Witomino.

---

## 2 INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

---

### 2.1 Informacje dotyczące pozwolenia na budowę:

Czy jest pozwolenie na budowę?	Tak.
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne?	Tak.
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone?	Nie.
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał:	
<ul style="list-style-type: none"><li>• RAII.6740.2.21.2020.AZ-419/dz.376/1,</li><li>• RAII.6740.5.20.2023.AZ-419/2,</li></ul> oba wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdyni.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ: Nie dotyczy.	

### 2.2 Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych:

Rozpoczęcie robót budowlanych miało miejsce w marcu 2021 roku, a termin ich zakończenia miał miejsce w dniu 29 grudnia 2023 roku.

### 2.3 Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku:

29 grudnia 2023 roku.

### 2.4 Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego:

Nie dotyczy.

### 2.5 Opis przedsięwzięcia deweloperskiego:

Przedsięwzięcie deweloperskie obejmuje jeden budynek mieszkalny wielorodzinny. Budynek posiada 11 kondygnacji nadziemnych oraz 2 klatki schodowe. Posadowiony jest na dwóch podziemnych halach garażowych, do których prowadzą odrębne wjazdy.

Minimalna odległość pomiędzy budynkami – nie dotyczy.

Ze względu na posadowienie budynku i ukształtowanie terenu lokale mieszkalne lub ich części z oknami wychodzącymi na stronę południowo-zachodnią, północno-zachodnią (w części położonej nad zjazdem do hali garażowej) lub południowo-wschodnią (w części położonej nad tarasem przy klubie fitness) wykazują inną wysokość względem poziomu gruntu, niż pozostałe lokale lub części lokali położone na tej samej kondygnacji, i tak: mieszkania lub ich części położone na parterze, z oknami wychodzącymi na stronę południowo-zachodnią, północno-zachodnią (w części położonej nad zjazdem do hali garażowej) lub południowo-wschodnią (w części położonej nad tarasem przy klubie fitness) wykazują cechy charakterystyczne dla kondygnacji 1 piętra. Analogiczne zróżnicowanie położenia mieszkań lub ich części względem poziomu gruntu występuje na każdej kolejnej kondygnacji mieszkalnej.

### 2.6 Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego:

Powierzchnia użytkowa (Pu) została ustalona ostatecznie na podstawie pomiarów powykonawczych zgodnie z normą PN-ISO9836:1997, w szczególności z uwzględnieniem następujących zasad:

- Pu lokalu została policzona jako suma powierzchni wszystkich pomieszczeń wewnątrz lokalu,
- Pu lokalu/pomieszczenia przynależnego (o ile takie pomieszczenie przynależy do lokalu) została policzona na poziomie powierzchni posadzki, po obrysie wewnętrznym wyprawionych ścian wydzielających, odpowiednio, poszczególne pomieszczenia lokalu lub pomieszczenie przynależne; do Pu nie wliczono powierzchni przekroju poziomego: ścianek działowych, pionowych elementów konstrukcyjnych, szachtów instalacyjnych i kominów, a także otworów drzwiowych i okiennych w ścianach wydzielających, odpowiednio, poszczególne pomieszczenia lokalu lub pomieszczenie przynależne,
- Pu pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m zaliczono do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m – w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pominięto całkowicie,
- Pu podana została w [m<sup>2</sup>] z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.

**2.7** Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego:  
Środki własne i wpłaty klientów – 100 %.

**2.8** Środki ochrony nabywców, główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy, nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy.

Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy.	
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	Wysokość składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego jest wyliczana na podstawie art. 76 ust. 1a Ustawy według stawki procentowej obowiązującej w dniu 01 lipca 2022 r., to jest w wysokości 0,45%.
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Dla przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego prowadzony jest otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. Koszty, opłaty i prowizje z tytułu prowadzenia tego rachunku obciążają Inwestora. Nabywcy będą dokonywać wpłat z tytułu zawartych umów na indywidualnie im przypisane numery rachunków bankowych (Indywidualne Rachunki Powierzającego lub IRP). Inwestor jest zobowiązany do dostarczenia Bankowi oświadczenia na formularzu wskazanym przez Bank, zawierającego m.in. informacje dotyczące umowy zawartej z Nabywcą oraz numer rachunku bankowego Nabywcy („Oświadczenie Nabywcy”), podpisanego przez Nabywcę i Inwestora, a w przypadku zmiany jakichkolwiek informacji zawartych w Oświadczeniu Nabywcy do niezwłocznego złożenia w Banku nowego Oświadczenia Nabywcy, podpisanego przez Nabywcę i Inwestora, a ponadto Inwestor jest zobowiązany dostarczyć do Banku oświadczenie na formularzu wskazanym przez Bank, zawierające dane Nabywcy, w tym dane osobowe i dane adresowe („Dane Powierzającego”) oraz do niezwłocznej aktualizacji danych Nabywcy w nim zawartych w przypadku zmiany którejkolwiek z danych Nabywcy, objętych zakresem Danych Powierzającego. Bank wypłaca Inwestorowi środki pieniężne zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu przez Bank spełnienia przez Inwestora warunków określonych w Ustawie, w tym po pozytywnej ocenie wniosku Inwestora o wypłatę wraz z pozytywną oceną raportu z dokonanej przez Bank kontroli w zakresie zgodnym z Ustawą.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej również jako „Bank”).	

## 2.9 Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego:

Lp.	Etapy realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego	Procentowy, szacunkowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego	Termin zakończenia każdego z etapów
1.	Zakup gruntu, zakup dokumentacji technicznej do pozwolenia na budowę, przygotowanie inwestycji.	25%	16-03-2021
2.	Obudowa wykopu bez oczepów i ścianek licowych, wykop pod budynkiem.	19%	14-09-2021
3.	Płyta fundamentowa, ściany podziemia, konstrukcja żelbetowa stropu nad poziomem -1 pod częścią kubaturową i patio, bez zbiornika retencyjnego, płyty fundamentowej i konstrukcji hali garażowej nad poziomem -2 pomiędzy osią nr 2 a granicą działki od strony ul. Małokackiej, z pozostawionymi otworami pod żurawie.	13%	14-02-2022
4.	Konstrukcja nadziemnej części kubaturowej ze ścianami wygradzającymi lokale mieszkalne i komunikację wewnętrzną z wyłączeniem przejść technologicznych do stropu nad 6 kondygnacją mieszkalną (poziom 05).	12%	08-08-2022
5.	Pozostała konstrukcja nadziemnej części kubaturowej ze ścianami wygradzającymi lokale mieszkalne i komunikację wewnętrzną z wyłączeniem przejść technologicznych oraz tymczasowych otworów technologicznych w stropach, z pozostawionymi otworami pod żurawie, stolarka okienna nieuzbrojona w lokalach mieszkalnych do stropu nad 8 kondygnacją mieszkalną (poziom 07) włącznie.	11%	31-01-2023
6.	Instalacje podtynkowe i podposadzkowe w lokalach mieszkalnych, tynki wewnątrzlokalowe z wyłączeniem obudów szachtów, podkłady podposadzkowe wewnątrzlokalowe.	10%	12-05-2023
7.	Chodniki, nawierzchnia zjazdu do garażu, elementy wyposażenia części wspólnych klatek, pozwolenie na użytkowanie budynku.	10%	29-12-2023

## 2.10 Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji:

Cena ustalona w umowie nie podlega waloryzacji.

---

### 3 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

---

### **3.1 Odstąpienie od umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu przez Nabywcę.**

- 3.1.1** Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu (dalej jako „Umowa zobowiązująca”), w terminie 30 dni od jej zawarcia, w następujących przypadkach:
- jeżeli przedmiotowa umowa nie zawiera elementów wskazanych w art.35 i 36 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku *o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym* (dalej jako „Ustawa”),
  - jeżeli informacje zawarte w wyżej wymienionej umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art.35 ust.2 Ustawy,
  - jeżeli Inwestor nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy 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 w jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę zobowiązującą, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia wyżej wymienionej umowy,
  - jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę zobowiązującą, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy.

W przypadkach opisanych powyżej Nabywcy przysługuje zwrot wpłaconych dotąd kwot w wysokości nominalnej.

- 3.1.2** W przypadku niewywiązania się przez Inwestora z zobowiązania do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia na rzecz Nabywcy własności tego lokalu (dalej jako „Umowa przeniesienia własności lokalu”), w terminie wynikającym z umowy, Nabywca uprawniony będzie do wyznaczenia Inwestorowi dodatkowego 120-dniowego terminu na spełnienie wyżej wymienionego zobowiązania. Po bezskutecznym upływie dodatkowego terminu, Nabywca uprawniony będzie do odstąpienia od Umowy zobowiązującej. W przypadku odstąpienia od Umowy zobowiązującej przez Nabywcę na zasadach określonych w niniejszym punkcie, może on zażądać od Inwestora zapłaty zadatku w podwójnej wysokości. Nabywcy przysługiwać będzie wówczas zwrot wpłaconych dotąd kwot w wysokości nominalnej, powiększonych o kwotę zadatku.

- 3.1.3** Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od Umowy zobowiązującej również w następujących przypadkach:

- a. gdy Inwestor nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy. Uprawnienie to przysługuje Nabywcy po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy;
- b. gdy Inwestor nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 Ustawy. Uprawnienie to przysługuje Nabywcy w terminie 60 dni od dnia zawarcia umowy;
- c. niewykonania przez Inwestora obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie. Uprawnienie to przysługuje Nabywcy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.
- d. w przypadku nieusunięcia przez Inwestora wady istotnej lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;
- e. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;
- f. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

W przypadku odstąpienia od Umowy zobowiązującej przez Nabywcę na zasadach opisanych powyżej, Nabywcy przysługuje zwrot wpłaconych dotąd kwot w wysokości nominalnej.

- 3.1.4** Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od Umowy zobowiązującej z przyczyn opisanych powyżej (3.1.1-3.1.3) jest skuteczne, jeżeli jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi i zawiera zgodę Nabywcy na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności

lokalu. Na potrzeby zwrotu wszelkich należnych Nabywcy kwot, powinien on wskazać w treści oświadczenia o odstąpieniu odpowiedni numer rachunku bankowego.

**3.1.5** W przypadku odstąpienia od Umowy zobowiązującej przez Nabywcę zwrot wszelkich należnych mu kwot nastąpi w terminie 30 dni od otrzymania przez Inwestora oświadczenia o odstąpieniu.

### **3.2 Odstąpienie od umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu przez Inwestora.**

**3.2.1** W przypadku niespełnienia przez Nabywcę któregokolwiek ze świadczeń pieniężnych na poczet ceny nabycia przedmiotu Umowy zobowiązującej, 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, Inwestor ma prawo odstąpić od Umowy zobowiązującej, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. Odstąpienie od Umowy zobowiązującej przez Inwestora w przypadku opisanym w niniejszym punkcie będzie traktowane jako odstąpienie od niej z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Nabywca. W przypadku odstąpienia od Umowy zobowiązującej przez Inwestora na zasadach określonych w niniejszym punkcie, Inwestor będzie uprawniony do zachowania kwoty zadatku, zaś Nabywcy przysługuje zwrot pozostałych wpłaconych przez niego kwot w ich nominalnej wysokości.

**3.2.2** W przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, Inwestor uprawniony będzie do odstąpienia od Umowy zobowiązującej, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. Odstąpienie od Umowy zobowiązującej przez Inwestora w przypadku opisanym w niniejszym punkcie, będzie traktowane jako odstąpienie od niej z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Nabywca. W przypadku odstąpienia od Umowy zobowiązującej przez Inwestora na zasadach określonych w niniejszym punkcie, Inwestor będzie uprawniony do zachowania kwoty zadatku, zaś Nabywcy przysługuje zwrot pozostałych wpłaconych przez niego kwot w ich nominalnej wysokości.

**3.2.3** W przypadku niestawienia się Nabywcy do zawarcia Umowy przeniesienia własności lokalu, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, Inwestor uprawniony będzie do odstąpienia od Umowy zobowiązującej, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. Odstąpienie od Umowy zobowiązującej przez Inwestora w przypadku opisanym w niniejszym punkcie, będzie traktowane jako odstąpienie od niej z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Nabywca. W przypadku odstąpienia od Umowy zobowiązującej przez Inwestora na zasadach określonych w niniejszym punkcie, Inwestor będzie uprawniony do zachowania kwoty zadatku, zaś Nabywcy przysługuje zwrot pozostałych wpłaconych przez niego kwot w ich nominalnej wysokości.

**3.2.4** Nabywca zobowiązany jest dostarczyć Inwestorowi w terminie 14 dni od doręczenia Nabywcy oświadczenia Inwestora o odstąpieniu od Umowy zobowiązującej:

a. zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności lokalu,

b. kopię złożonego wniosku o wykreślenie roszczenia banku hipotecznego o ustanowienie hipoteki na nabywanym lokalu, o ile wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi został złożony.

W przypadku uchybienia któremukolwiek z powyższych obowiązków, Inwestor uprawniony jest do obciążenia Nabywcy karami umownymi w wysokości 200 zł za każdy dzień opóźnienia w doręczeniu Inwestorowi danego dokumentu. Zapłata wyżej opisanych kar umownych nie wyłącza uprawnień Inwestora do dochodzenia odszkodowania przewyższającego ich wysokość.

**3.2.5** W przypadku odstąpienia od Umowy zobowiązującej przez Inwestora zwrot wszelkich należnych Nabywcy kwot nastąpi niezwłocznie, pod łącznymi warunkami: dostarczenia przez Nabywcę zgody na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności lokalu złożonej w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, skutecznego złożenia do księgi wieczystej nr GD1Y/00118185/8 wniosku o wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia banku hipotecznego o ustanowienie hipoteki na nabywanym lokalu, o ile wniosek o wpis takiego roszczenia został złożony, dostarczenia pochodzącej od Cesjonariusza (zdefiniowanego w punkcie 2 postanowień dodatkowych dotyczących rozliczenia stron, o których mowa poniżej) informacji o przysługujących Cesjonariuszowi kwotach, z której jednocześnie wynikać będzie jaka część powinna zostać zwrócona Nabywcy, wskazania przez Nabywcę numeru rachunku bankowego oraz zwrotu przez niego przedmiotu Umowy zobowiązującej, o ile lokal został już wydany. W

przypadku braku dostarczenia Inwestorowi informacji o przysługujących Cesjonariuszowi kwotach, z której jednocześnie wynikać będzie jaka część powinna zostać zwrócona Nabywcy, w terminie 30 dni od dnia doręczenia Nabywcy oświadczenia Inwestora o odstąpieniu od Umowy zobowiązującej odpowiednie zastosowanie znajdzie punkt 2 postanowień dodatkowych dotyczących rozliczenia stron, o których mowa poniżej.

Jeżeli na skutek działania siły wyższej istnieje trwała niemożność realizacji umowy w całości albo w części, umowa wygasa, a Inwestor zobowiązany będzie do zwrotu Nabywcy wpłaconych dotąd przez niego w wykonaniu umowy kwot w ich wysokości nominalnej z zastrzeżeniem zapisów art.498 i nast. k.c. O wygaśnięciu umowy Inwestor niezwłocznie powiadomi Nabywcę na piśmie z podaniem przyczyny wygaśnięcia. Nabywca zobowiązany jest dostarczyć Inwestorowi w terminie 14 dni od doręczenia Nabywcy powiadomienia o wygaśnięciu umowy:

- a. zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności lokalu,
- b. kopię złożonego wniosku o wykreślenie roszczenia banku hipotecznego o ustanowienie hipoteki na nabywanym lokalu, o ile wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi został złożony.

W przypadku uchybienia któremukolwiek z powyższych obowiązków, Inwestor uprawniony jest do obciążenia Nabywcy karami umownymi w wysokości 200 zł za każdy dzień opóźnienia w doręczeniu Inwestorowi danego dokumentu. Zapłata wyżej opisanych kar umownych nie wyłącza uprawnień Inwestora do dochodzenia odszkodowania przewyższającego ich wysokość.

Zwrot środków należnych Nabywcy w przypadku wygaśnięcia umowy nastąpi w trybie opisanym w punkcie 3.2.5.

Postanowienia dodatkowe dotyczące rozliczenia stron w związku z ustaniem stosunku prawnego wynikającego z umowy zobowiązującej:

1. W przypadku odstąpienia od Umowy zobowiązującej przez którąkolwiek ze stron, Nabywca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu Umowy zobowiązującej, o ile został już wydany. W przypadku zwłoki Nabywcy w wydaniu przedmiotu Umowy zobowiązującej Inwestorowi, jeżeli obowiązek jego zwrotu jest przewidziany Umową lub wynika z właściwych przepisów prawa, Nabywca zapłaci Inwestorowi karę umowną za okres zwłoki w wysokości równej odsetkom ustawowym z tytułu opóźnienia, o których mowa w art. 481 § 2 k.c., liczoną od ceny nabycia przedmiotu Umowy zobowiązującej. Zapłata wyżej opisanej kary umownej nie wyłącza uprawnień Inwestora do dochodzenia odszkodowania przewyższającego jej wysokość.

2. W przypadku, gdy Nabywca korzystający z kredytu przeleje wierzytelność z Umowy na kredytującą go instytucję finansową, zwaną dalej Cesjonariuszem, zwrot należnych Nabywcy kwot w przypadkach odstąpienia od Umowy zobowiązującej opisanych w umowie lub jej rozwiązania (w tym wygaśnięcia), nastąpi po zwrocie kwot należnych temu Cesjonariuszowi. Jeżeli na 3 dni robocze przed upływem terminu, w którym Inwestor zobowiązany jest zwrócić środki na rzecz Nabywcy w przypadku odstąpienia od Umowy zobowiązującej przez Nabywcę, Inwestorowi nie zostanie dostarczona pochodząca od Cesjonariusza informacja o przysługujących Cesjonariuszowi kwotach, z której jednocześnie wynikać będzie jaka część powinna zostać zwrócona Nabywcy, wszystkie środki należne do zwrotu w związku z odstąpieniem od umowy zobowiązującej zostaną zwrócone Cesjonariuszowi. Jeżeli ww. informacja zostanie dostarczona Inwestorowi z mniejszym wyprzedzeniem niż to wskazane w zdaniu poprzednim, Inwestor uwzględni ją tylko pod warunkiem, że nie narazi go to na niewywiązanie się z obowiązku ustawowego opisanego w art.44 ust.3 Ustawy.

3. Zasady zwrotu należnych Nabywcy kwot w przypadkach odstąpienia od Umowy zobowiązującej, opisane powyżej w punktach 3.1 oraz 3.2, dotyczą środków pieniężnych przekazanych przez Bank z IRP Nabywcy na rachunek bankowy Inwestora. Zwrot środków pieniężnych zgromadzonych na IRP Nabywcy będzie się odbywał zgodnie z zasadami opisanymi poniżej.

Wypłata przez Bank środków pieniężnych na rzecz Nabywcy zgromadzonych na IRP Nabywcy, w przypadkach odstąpienia od Umowy zobowiązującej lub jej rozwiązania (w tym wygaśnięcia), nastąpi po przedłożeniu Bankowi następujących dokumentów:

- a. w przypadku odstąpienia od Umowy zobowiązującej przez Nabywcę - potwierdzonej przez Inwestora kopii oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy zobowiązującej przez Nabywcę, powołującego się na podstawę odstąpienia przewidzianą w Ustawie, sporządzonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi i zawierającego zgodę Nabywcy na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności lokalu;

b. w przypadku odstąpienia od Umowy zobowiązującej przez Inwestora – oświadczenia o odstąpieniu od Umowy zobowiązującej przez Inwestora, powołującego się na podstawę odstąpienia przewidzianą w Ustawie, sporządzonego na formularzu wskazanym przez Bank;

c. w przypadku rozwiązania Umowy zobowiązującej – wspólnego oświadczenia Inwestora i Nabywcy, złożonego na formularzu wskazanym przez Bank, zawierającego zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na IRP Nabywcy, oraz pisemnej zgody Nabywcy na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności lokalu z podpisami notarialnie poświadczonymi.

Bank przeleje środki pieniężne zgromadzone na IRP Nabywcy na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę w dokumencie Oświadczenie Nabywcy, przy czym jeżeli zostanie złożone w Banku zawiadomienie o przelewie wierzytelności lub inny dokument na zabezpieczenie kredytu, Bank będzie dokonywał od tego momentu wszelkich zwrotów na rachunek wskazany w tym zawiadomieniu, chyba że Cesjonariusz wyda inną dyspozycję.

---

## 4 INNE INFORMACJE

---

**4.1** Informacja o 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 jednorodzinny 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.  
Brak jest obciążeń hipotecznych nieruchomości.

**4.2** 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, informacja 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.

**4.3** Uprzejmie informujemy, że w biurze sprzedaży w Gdyni, przy ul. Hryniewickiego 6/3, od wt. do pt., w godz. 10-16 istnieje możliwość zapoznania się z:

- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;
- pozwoleniem na budowę;
- sprawozdaniami finansowymi dewelopera za ostatnie dwa lata;
- projektem budowlanym;
- decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku;
- zaświadczeniami o samodzielności lokali.

**4.4** System gwarantowania depozytów

**4.4.1** Środki pieniężne zgromadzone w Banku Millennium S.A z siedzibą w Warszawie, 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 (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2253 ze zm.).

**4.4.2** Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Millennium S.A z siedzibą w Warszawie,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, 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 Millennium S.A z siedzibą w Warszawie korzysta także z następujących znaków towarowych:  
- nazwa znaku: Millennium bank, numer znaku: R.200928.

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