



Osiedle Sterowców - obr. Dywity, gm. Dywity

## Prospekt Informacyjny

dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego S18 wraz z infrastrukturą techniczną”

stan na dzień .....2022r.

---

### CZĘŚĆ OGÓLNA

#### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

---

**ARBET Park sp. z o. o.**

ul. Budowlana 3, 10-424 Olsztyn

**NIP** 739-34-74-186, **REGON** 280016722

**Nr telefonu:** 89 535 37 50

**Nr fax:** 89 535 37 51

**Adres poczty elektronicznej:** [biuro@arbet.olsztyn.pl](mailto:biuro@arbet.olsztyn.pl)

**Adres strony internetowej:** [www.arbet.olsztyn.pl](http://www.arbet.olsztyn.pl)

#### II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

---

##### HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

---

##### PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

---

Adres	ul. F. Hynka 6, 8, 10 (S1 - S3)
Data rozpoczęcia	grudzień 2015r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	04.03.2019r.

---

##### PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

---

Adres	ul. F. Hynka 5, 7, 9 (S4 – S6)
Data rozpoczęcia	czerwiec 2017r.
Data wydania ostatecznego	04.03.2019r.

---

pozwolenia na użytkowanie

---

### OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

---

Adres	ul. F. Hynka 11, 13, 15, 17, 19 (S7–S11)
Data rozpoczęcia	styczeń 2019r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	01.06.2021r.

---

Czy przeciwko Deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	nie
---	-----

---

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOSCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

---

#### INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU

---

##### Adres i nr działki ewidencyjnej <sup>1</sup>

Działka nr 188/24, ob. Dywity, gm. Dywity, pow. olsztyński, woj. warmińsko-mazurskie.

Przed przeniesieniem prawa własności lokali mieszkalnych na Nabywców, Deweloper dokona podziału geodezyjnego działki nr 188/24 o powierzchni 20,1709 ha, w wyniku którego zostaną wyodrębnione:

1. działka gruntu o obszarze około 0,3317 ha (trzy tysiące trzysta siedemnaście metrów kwadratowych), oznaczona zieloną ciągłą linią na *Koncepcji podziału działki gruntu 188/24* (dalej, Nieruchomość 1);
2. działka gruntu o obszarze około 0,3799 ha (trzy tysiące siedemset dziewięćdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych), oznaczona niebieską ciągłą linią na *Koncepcji podziału działki gruntu 188/24* (dalej, Nieruchomość 2);

2.1 na Nieruchomości 2, dla której zostanie założona przez sąd odrębna księga wieczysta Deweloper ustanowi na rzecz każdorazowych właścicieli Nieruchomości 1, dla której zostanie założona przez sąd odrębna księga wieczysta - odpłatną i na czas nieokreślony służebność gruntową, polegającą na prawie przejścia i przejazdu po wyznaczonych ciągach komunikacyjnych zlokalizowanych w „*Strefie Komunikacji i Parkowania*” urządzonej na Nieruchomości 2, przy czym każdorazowi właściciele Nieruchomości 1 ponosić będą koszty utrzymania i eksploatacji „*Strefy Komunikacji i Parkowania*” w tym: koszty oświetlenia, odśnieżania, utrzymania porządku i czystości, konserwacji, napraw i modernizacji oraz wszystkie inne opłaty, podatki i należności związane ze „*Strefą Komunikacji i Parkowania*” odpowiednio:

-w udziale wynoszącym 1/79 (jeden/siedemdziesiąt dziewięć) części do czasu uzyskania przez Dewelopera pozwolenia na użytkowanie budynku S17;-

-w udziale wynoszącym 1/159 (jeden/sto pięćdziesiąt dziewięć) części od pierwszego dnia miesiąca, następującego po miesiącu, w którym Deweloper uzyskał ostateczne pozwolenie na użytkowanie budynku S17;

---

(dalej, Służebność 1), przy czym Nabywca powyższe akceptuje i wyraża zgodę na ponoszenie tych opłat w ramach wspólnoty mieszkaniowej Nieruchomości 1;

2.2. na Nieruchomości 2, dla której zostanie założona przez sąd odrębna księga wieczysta Deweloper ustanowi na rzecz każdorazowego właściciela Lokalu mieszkalnego, który nabył naziemne miejsce parkingowe w „Strefie Komunikacji i Parkowania” oznaczonej na *Koncepcji podziału działki gruntu 188/24 czerwoną linią przerywaną*, dla którego to zostanie założona odrębna księga wieczysta, nieodpłatną i na czas nieokreślony służebność gruntową, polegającą na prawie parkowania na oznaczonym naziemnym miejscu parkingowym (dalej, Służebność 2);

*Koncepcja podziału działki nr 188/24*, sporządzona w dniu 27.09.2022r., przez uprawnionego geodetę Marcina Masalskiego (nr uprawnień 21031), stanowi załącznik nr 3 do niniejszego prospektu informacyjnego.

---

Nr księgi wieczystej  
OL10/00012057/4

---

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej  
Brak wpisów dziale IV KW Nr OL10/00012057/4.

---

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości nie dotyczy

---

Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek<sup>2</sup>

Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIX/263/14 Rady Miasta Olsztyn z dnia 19 lutego 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie Dywity, gmina Dywity:

nr. ew. dz.	symbol wg planu	przeznaczenie w planie	dopuszczalna wysokość zabudowy	dopuszczalny procent zabudowy działki
3312/2; 3313/1		brak planu		
192	ZL.04	<b>Tereny lasów</b> 1) zasady prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z przepisami o lasach; 2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych, z wyjątkiem realizacji sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.	nie dopuszcza się zabudowy	
191; 3311/1	ZL.03	<b>Tereny lasów</b> 1) zasady prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z przepisami o lasach; 2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych, z wyjątkiem realizacji sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.	nie dopuszcza się zabudowy	

188/11	MU.03; ZP.05; ZL.05	<p><b>MU.03 - Teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa, nieuciążliwe usługi (w tym handel). Przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, parkingi, infrastruktura techniczna.</p> <p><b>ZP.05 – Tereny zieleni urządzonej</b> Tereny zieleni rekreacyjnej będące częścią składową osiedla mieszkaniowego.</p> <p>1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych, z wyjątkiem: obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>2) dopuszcza się urządzenie ścieżek pieszych i rowerowych;</p> <p>3) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan;</p> <p>4) wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.</p> <p><b>ZL.05 - Tereny lasów</b></p> <p>1) zasady prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z przepisami o lasach; 2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych, z wyjątkiem realizacji sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.</p>	MU.03 - 14,0 m; ZP.05 - nie dopuszcza się zabudowy; ZL.05 - nie dopuszcza się zabudowy	MU.03 - wskaźnik intensywności zabudowy 0,10 - 0,50; ZP.05 - nie dopuszcza się zabudowy; ZL.05 - nie dopuszcza się zabudowy
188/7	KDW.04	<p><b>Tereny dróg wewnętrznych</b></p> <p>1) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu, 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc postojowych</p>	nie dopuszcza się zabudowy	
188/23	U.01	<p><b>Teren zabudowy usługowej</b></p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, w tym handlowa. Przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, parkingi, infrastruktura techniczna</p>	12,0 m	wskaźnik intensywności zabudowy 0,10 - 0,50
188/21	KDW.03	<p><b>Tereny dróg wewnętrznych</b></p> <p>1) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu, 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc postojowych</p>	nie dopuszcza się zabudowy	
188/6	MU.02; MW.02	<p><b>MU.02 - Teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa, nieuciążliwe usługi (w tym handel). Przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, parkingi, infrastruktura techniczna.</p> <p><b>MW.02 - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe usługi (w tym handel detaliczny) realizowane w parterach budynków, komunikacja wewnętrzna, parkingi, infrastruktura techniczna.</p>	MU.02 - 14,0 m; MW.02 - 16,5 m - ustala się zróżnicowaną wysokość bryły budynków w obrębie terenu elementarnego	MU.02 - wskaźnik intensywności zabudowy 0,10 - 0,50; MW.02 - wskaźnik intensywności zabudowy 0,10 - 0,35
188/25	MW.02; ZL.04; ZP.04	<p><b>MW.02 - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe usługi (w tym handel detaliczny) realizowane w parterach budynków, komunikacja wewnętrzna, parkingi, infrastruktura techniczna.</p>	MW.02 - 16,5 m - ustala się zróżnicowaną wysokość bryły budynków w obrębie terenu elementarnego;	MW.02 - wskaźnik intensywności zabudowy 0,10 - 0,35; ZL.04 - nie dopuszcza się zabudowy;

	<p><b>ZL.04 - Tereny lasów</b> 1) zasady prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z przepisami o lasach; 2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych, z wyjątkiem realizacji sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.</p> <p><b>ZP.04 – Tereny zieleni urządzonej</b> Tereny zieleni rekreacyjnej będące częścią składową osiedla mieszkaniowego. 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych, z wyjątkiem: obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 2) dopuszcza się urządzenie ścieżek pieszych i rowerowych; 3) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan; 4) wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.</p>	<p>ZL.04 - nie dopuszcza się zabudowy; ZP.04 - nie dopuszcza się zabudowy</p>	<p>ZP.04 - nie dopuszcza się zabudowy</p>
--	---	---	---

Informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, w szczególności o budowie lub rozbudowie dróg, budowie linii szynowych oraz przewidzianych korytarzach powietrznych, a także znanych innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach

1. Przebudowa przepompowni przy ul. Grzybowej w Dywitach.
2. Przebudowa skrzyżowania w ciągu drogi krajowej (DK 51), w miejscu stanowiącym zjazd na Osiedle Sterowców (budowa ronda).
3. Planowana budowa dyskontu spożywczego na działce oznaczonej w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego dla tego obszaru jako teren U.01. Pozwolenie na budowę zostało wydane.
4. Planowana budowa stacji paliw na działce oznaczonej w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego dla tego obszaru jako teren U.02. Pozwolenie na budowę zostało wydane.
5. Planowana budowa obwodnicy Olsztyna wraz z obwodnicą Dywit i modernizacją części Al. Wojska Polskiego w Olsztynie na odcinku od ul. Sybiraków do granic administracyjnych Olsztyna.
6. Dalsza rozbudowa Osiedla Sterowców w tym budowa kolejnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z układem drogowym i infrastrukturą towarzyszącą zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla tego obszaru.

## INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

**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:**

Decyzja Nr Dyw/4/2021 z dnia 5 stycznia 2021r., znak: BI-II.6740.7.289.2020.IP4, wydana przez Starostę Olsztyńskiego, zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę

dla ARBET Park sp. z o. o., ul. Budowlana 3, 10-424 Olsztyn, obejmująca budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego S18 na Osiedlu Sterowców wraz z infrastrukturą towarzyszącą i zagospodarowaniem terenu w sąsiedztwie budynku, na dz. nr geod. 188/24, obr. Dywity, gm. Dywity. Niniejsza decyzja stała się ostateczna w dniu 27.01.2021r.

---

### Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych

rozpoczęcie prac budowlanych – 03.01.2022r.

zakończenie prac budowlanych – do 31.08.2023r.

---

### Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości

przeniesienie prawa własności – do 31.05.2024r.

---

### Opis Przedsięwzięcia Deweloperskiego

Deweloper zrealizuje Przedsięwzięcie Deweloperskie polegające na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego S18 wraz z infrastrukturą techniczną.

Liczba budynków

1

Rozmieszczenie ich na nieruchomości

odległość budynku S18 od budynku S11 (istniejący budynek) – około 31 m

odległość budynku S18 od budynku S12 (budynek w trakcie budowy) – około 38 m

odległość budynku S18 od budynku S17 (planowany budynek) – około 40 m

---

### Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego

Pomiar powierzchni lokalu mieszkalnego dokonany zostanie zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:2015-12, przywołaną w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020r., w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2020r., poz. 1609), zmienionym rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25.06.2021r. (Dz.U. z 2021r., poz. 1169), zmienionym Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 23.11.2021r. (Dz.U. z 2021r., poz. 2280), przy czym:

- 1) powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego zostanie obliczona w metrach kwadratowych z dokładnością do 0,01 m<sup>2</sup>,
- 2) do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie są wliczane powierzchnie pod ścianami działowymi oraz powierzchnie słupów, pionów wentylacyjnych, kominów, szachtów, a także powierzchnie rzutu poziomego otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających.
- 3) powierzchnia użytkowa będzie służyła **wyłącznie do celów ujawnienia w Ewidencji Gruntów i Budynków oraz w księdze wieczystej.**
- 4) do rozliczenia ceny wskazanej w § 5 ust. 1 umowy deweloperskiej służyć będzie powierzchnia rozliczeniowa, na którą składa się powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego powiększona

o powierzchnię pod ścianami działowymi obliczona w metrach kwadratowych z dokładnością do 0,01 m<sup>2</sup>.

---

## Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego

środki własne – 100 %

---

### Środki ochrony Nabywców

Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, służący gromadzeniu środków Nabywcy.

Nabywcy przyporządkowane jest subkonto otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwane indywidualnym mieszkaniowym rachunkiem powierniczym.

---

### Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków Nabywcy

1. Dla realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego Deweloper zawarł z bankiem mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowę o Prowadzenie Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego nr **61 1140 1111 0000 5854 2600 2011** z dnia **26.01.2022** r. W ramach zawartej umowy deweloperskiej, Nabywcy zostanie przyporządkowany indywidualny numer rachunku ..... , na który należy dokonywać wpłat za przedmiot umowy, zwany dalej indywidualnym mieszkaniowym rachunkiem powierniczym.
2. Zgodnie z art. 3 pkt 7 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1445) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy oznacza należący do Dewelopera rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 – Prawo bankowe (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2439 z późn. zm.), służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w umowie deweloperskiej.
3. Bank prowadzący otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy.
4. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek.
5. Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego.
6. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron tej umowy, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
7. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej za porozumieniem stron, oświadczenie woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym zostanie zawarte w treści aktu notarialnego rozwiązującego umowę deweloperską.

8. Bank wypłaca środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w umowie deweloperskiej.
9. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.

#### Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków Nabywcy

mBank S.A. Oddział Korporacyjny Olsztyn, Al. Marsz. J. Piłsudskiego 44a, 10-450 Olsztyn – bank prowadzący otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy

#### Harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego w etapach:

ETAP	ZAKRES ROBÓT	%
I	Instalacje elektryczne - uziomy Podłoża betonowe na gruncie (pod fundamenty i pod posadzkę) Ławy i stopy - zbrojenie, betonowanie, izolacja Podkłady z pospółki pod posadzkę Stropy, wieńce, belki, schody ze zbrojeniem - Poziom "-1" 50% Ściany, rdzenie, nadproża ze zbrojeniem - Poziom "-1" Instalacje elektryczne - uziomy	10,0%
II	Izolacja ścian zewnętrznych i ścian wewnętrznych fundamentowych - Poziom "-1" Stropy, wieńce, belki, schody ze zbrojeniem - Poziom "-1" pozostałe 50%, parter, I piętro Ściany, rdzenie, nadproża ze zbrojeniem - parter, I piętro	10,1%
III	Stropy, wieńce, belki, schody ze zbrojeniem - II piętro, III piętro Ściany, rdzenie, nadproża ze zbrojeniem - II piętro, III piętro Okładziny sufitu - piwnice Okładziny ścian - garaże Ścianki działowe - garaże Białkowanie ścian - garaże Ścianki działowe i obudowy kanałów - piwnice Instalacje elektryczne (okablowanie) - piwnica, parter Tynki, gładzie - piwnice	10,3%
IV	Instalacja wodociągowa - główne przyłącze z podłączeniem do budynku Instalacje elektryczne (okablowanie) - I piętro, II piętro Kanalizacja sanitarna - główne przyłącze z podłączeniem do budynku Podkłady i posadzki - garaże, komórki lokatorskie Stropy, wieńce, belki, schody ze zbrojeniem - IV piętro Ściany, rdzenie, nadproża ze zbrojeniem - IV piętro Ścianki działowe i obudowy kanałów - mieszkania - PARTER, I, II PIĘTRO Ślusarka okienna pvc - PARTER, I, II PIĘTRO Wentylacja hybrydowa (piony wentylacyjne) - parter, I piętro Wentylacja mechaniczna m-c garażowych	10,0%
V	Balustrady balkonowe - konstrukcja Daszki nad balkonami Elewacja - izolacja 50% budynku Instalacja wod - kan, co – komórka lokatorska Instalacje elektryczne (okablowanie) - III piętro, IV piętro Kanalizacja deszczowa - przepompownia wraz z siecią tłoczną Kanalizacja deszczowa - sieć główna bez wpustów ulicznych i odwodnienia liniowego Murowanie kominów, czapki betonowe Parapety wewnętrzne Ścianki działowe i obudowy kanałów - mieszkania - III, IV PIĘTRO Ścianki działowe i obudowy kanałów- komunikacja	13,4%



	<p>Ślusarka aluminiowa - fasady  Ślusarka okienna pvc - III, IV PIĘTRO  Tynki, gładzie - mieszkania - PARTER, I, II PIĘTRO  Wentylacja hybrydowa (piony wentylacyjne) - II, III, IV piętro</p>	
VI	<p>Bramy - garaże  Dach - konstrukcja, pokrycie, obróbki  Elewacja - izolacja pozostałe 50% budynku  Elewacja - wyprawa 50% budynku  Instalacja wod-kan, co - parter, I, II piętro  Jezdnia, miejsca postojowe - podbudowa  Tynki, gładzie - komunikacja  Tynki, gładzie - mieszkania - III, IV PIĘTRO</p>	12,3%
VII	<p>Elewacja - wyprawa pozostałe 50% budynku  Instalacja wod-kan, co - III, IV piętro  Instalacja wod-kan, co - wymiennikownia, wodomierz  Instalacje teletechniczne - okablowanie mieszkań  Kanalizacja deszczowa - wpusty uliczne i odwodnienie liniowe  Podkłady pod posadzki - balkony  Podkłady pod posadzki - komunikacja – parter + piętra  Podkłady pod posadzki - mieszkania  Wentylacja hybrydowa - montaż wentylatorów dachowych  Wentylacja hybrydowa (poziomy wentylacyjne) - Dach</p>	11,6%
VIII	<p>Balustrady balkonowe - wypełnienie  Balustrady na klatkach schodowych  Chodniki - dojście do budynku  Chodniki zwykłe na terenie  Instalacja wod-kan, co - montaż grzejników, izolacje  Instalacje elektryczne - montaż osprzętu w mieszkaniach  Instalacje elektryczne - montaż rozdzielnic piętrowych, RG, TG  Jezdnia, miejsca postojowe - nawierzchnia  Jezdnia, zjazdy do garaży, opaska - podbudowa, nawierzchnia  Krawężniki, obrzeża  Okładziny z gresu - komunikacja, klatki schodowe, pom. techniczne  Ścianki wydzielające komórki lokatorskie  Ślusarka okienna pvc - montaż klamek, itp.  Zadaszenie wiatrołapu</p>	11,5%
IX	<p>Drzwi stalowe i wejściowe do mieszkań  Instalacje elektryczne - montaż oświetlenia - komunikacja, piwnica  Instalacje teletechniczne - montaż osprzętu w mieszkaniach  Mała architektura (ławki, kosze)  Oświetlenie terenu  Roboty malarskie - komunikacja, szyb windy, klatka schodowa  Ślusarka aluminiowa - drzwi  Śmietnik  Wentylacja hybrydowa - montaż kratek wyciągowych  Wentylacja hybrydowa - uruchomienie  Winda osobowa - 1 kpl  Winda osobowa - UDT  Wycieraczki zew, wew,  Wyposażenie administracyjne (tablica informacyjna - klatka schodowa, podawcze skrzynki pocztowe  Zieleń - trawniki, nasadzenia drzew i krzewów</p>	10,8%
<b>RAZEM</b>		<b>100,0%</b>

### Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji

Dopuszcza się waloryzację ceny wskazanej w § 5 ust. 1 umowy deweloperskiej w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT.

---

#### **WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ**

1. Nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach:
    - 1.1. jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów wskazanych w art. 22 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1445),
    - 1.2. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, które nastąpiły w treści prospektu informacyjnego lub załącznikach w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem umowy deweloperskiej,
    - 1.3. jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy, zgodnie z art. 18, art. 19 w/w ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami,
    - 1.4. jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej,
    - 1.5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do w/w ustawy,
    - 1.6. nieprzeniesienia prawa własności przedmiotu umowy deweloperskiej na Nabywcę w terminie określonym w umowie deweloperskiej,
    - 1.7. zmiany ceny wskazanej w § 5 ust. 1 umowy deweloperskiej, wynikającej ze zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT.
  2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt. 1.1-1.5 Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.
  3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1.6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej, Nabywca wyznacza Deweloperowi 120 (stu dwudziestu) – dniowy termin na przeniesienie prawa własności przedmiotu umowy deweloperskiej na Nabywcę, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy .
  4. W przypadku o którym mowa w ust. 1 pkt. 1.7, Nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia zawiadomienia o zmianie ceny wskazanej w § 5 ust. 1 umowy deweloperskiej.
  5. Deweloper ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach:
    - 5.1. niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do wpłaty zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,
    - 5.2. niestawienia się Nabywcy do odbioru przedmiotu umowy deweloperskiej lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności przedmiotu umowy deweloperskiej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie, co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej,
  6. Oświadczenie woli stron o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, dla swej skuteczności, wymaga wyrażenia zgody na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.
-

**INNE INFORMACJE**

W przypadku zabezpieczenia kredytu wpisem hipoteki na Nieruchomości 1, opisanej w niniejszym prospekcie, Deweloper zobowiązuje się do uzyskania z banku finansującego Przedsięwzięcie Deweloperskie stosownej zgody na bezobciążeniowe zbycie przedmiotu umowy deweloperskiej pod warunkiem zapłaty pełnej ceny wskazanej w § 5 ust. 1 umowy deweloperskiej przez Nabywcę. Deweloper przedłoży zgodę Nabywcy w dniu zawarcia umowy przenoszącej prawo własności przedmiotu umowy deweloperskiej. W chwili zawarcia umowy przenoszącej prawa przedmiot umowy deweloperskiej będzie wolny od wszelkich obciążeń, za wyjątkiem służebności gruntowych lub służebności przesyłu.

**Deweloper udostępnia w lokalu przedsiębiorstwa do wglądu następujące dokumenty:**

1. aktualny stan księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości,
2. kopię aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego,
3. kopię pozwolenia na budowę,
4. sprawozdanie finansowe spółki ARBET Park sp. z o. o. za dwa ostatnie lata,
5. projekt budowlany.