

Gdańsk, dnia 6 maja 2026 r.

**PROSPEKT INFORMACYJNY
SN INVEST SP. Z O.O.
DLA PRZEDSIĘWZIECIA DEWELOPERSKIEGO
YASEN
DOTYCZĄCEGO
DWÓCH BUDYNKÓW (I, II)
DOMÓW JEDNORODZINNYCH BĘDĄCYCH
DWULOKALOWYMI BUDYNKAMI MIESZKALNYMI**

Przedstawiony potencjalnemu NABYWCY: [_____]

przesłany na adres poczty elektronicznej: [_____]

celem realizacji obowiązków informacyjnych DEWELOPERA przed zawarciem umowy, której celem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego (tzw. umowy deweloperskiej) określonych treścią Rozdziału 4 USTAWY DEWELOPERSKIEJ.

Spis treści

I. DEFINICJE ZAWARTE W PROSPEKIE INFORMACYJNYM	3
II. DANE KONTAKTOWE DO DEWELOPERA	4
III. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	4
IV. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI ORAZ PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO..	5
SZCZEGÓŁOWY CENNIK BUDYNKÓW YASEN – NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA PROSPEKTU	5
V. CHARAKTERYSTKA PRZESTRZENNA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO ORAZ JEGO OTOCZENIA	7
VII. PLANOWANY HARMONOGRAM RZECZOWO – FINANSOWY	9
BUDYNEK I.....	9
BUDYNEK II.....	10
VIII. OCHRONA NABYWCÓW ORAZ ZASADY FINANSOWANIA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	11
GŁÓWNE ZASADY FUNKCJONOWANIA ZABEZPIECZENIA ŚRODKÓW NABYWCY	11
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY ORAZ WALORYZACJA CENY DOMU	11
IX. INNE INFORMACJE DLA NABYWCY WYNIKAJĄCE Z USTAWY DEWELOPERSKIEJ	15
X. CZĘŚĆ INDYWIDUALNA PROSPEKTU INFORMACYJNEGO BUDYNEK NR I	<u>16</u>
XI. CZĘŚĆ INDYWIDUALNA PROSPEKTU INFORMACYJNEGO BUDYNEK NR II	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
ZAŁĄCZNIKI DO PROSPEKTU INFORMACYJNEGO	<u>18</u>

— usunięto: 17

— usunięto: 19

I. DEFINICJE ZAWARTE W PROSPEKIE INFORMACYJNYM

DEWELOPER – SN INVEST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku (80-864), przy ul. Księdza Jerzego Popiełuszki 24A/4, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000000838404 dla której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, posiadająca numer NIP: 9571123634 oraz numer REGON: 385936068.

NIERUCHOMOŚĆ – nieruchomość gruntowa położona w Gdańsku (gmina Gdańsk, powiat m. Gdańsk, województwo Pomorskie) przy ul. Jasińskiej 99/101/103 na działce geodezyjnej nr 638/2, obręb 0049, m. Gdańska (kod teryt: 226101_1.0049.638/2) o pow. 0,0983 Ha, objęta księgą wieczystą o numerze GD1G/00128430/9, dla której akta prowadzi Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych.

KSIĘGA WIECZYSTA – księga wieczysta **NIERUCHOMOŚCI** o numerze GD1G/00128430/9, dla której akta prowadzi Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych.

PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE – budowa dwóch wolnostojących **BUDYNKÓW** na **NIERUCHOMOŚCI DOMAMI JEDNORODZINNymi** każdy składający się z dwóch **LOKALI wyodrębnionych z NIERUCHOMOŚCI**.

YASEN – Nazwa własna **DEWELOPERA** dla **PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**.

BUDYNEK – jeden z dwóch wolnostojących **BUDYNKÓW** stanowiących **PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE** składający się z dwóch samodzielnych **LOKALI MIESZKALNYCH**.

DOM –samodzielny lokal mieszkalny w budynku stanowiącym **PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE**, którego dotyczy indywidualizowany **PROSPEKT INFORMACYJNY**.

POZWOLENIE NA BUDOWĘ – Ostateczna Decyzja z dnia 31 maja 2024 r. nr WUiA-V.6740.1074-3.2024.JJ.196660 zmieniająca decyzję Prezydenta Miasta Gdańska nr WUiA-V.6740.1074-1.2022.LW.426385 z dnia 12 grudnia 2022 r. zatwierdzająca zamienny projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących na **NIERUCHOMOŚCI** wskazująca, że warunki decyzji Prezydenta Miasta Gdańska nr WUiA-V.6740.1074-1.2022.LW.426385 z dnia 12 grudnia 2022 r. nie ulegają zmianie.

STUDIUM – STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA GDAŃSKA (KIERUNKI I POLITYKA ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO) Uchwała Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 r. nr LI/1506/18, zmieniona Uchwałą Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 r. nr XII/218/19, opublikowane na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta na prawach powiatu Gdańsk wraz z załącznikami pod linkiem:

https://www.gdansk.pl/zagospodarowanie-przestrzenne-gdanska/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-gdanska-2019_a,152245

określonego granicami na stronie Biura Rozwoju Miasta Gdańska pod linkiem:

<https://www.brg.gda.pl/planowanie-przestrzenne/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego>

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - Uchwała nr LV/1870/06 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 września 2006 r. ws. uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jasień rejon ulicy Zwierzynieckiej w mieście Gdańsku. [Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 29 z dnia 6 lutego 2007 r. poz. 428] opublikowane na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Miasta Gdańsk pod linkiem:

https://baw.bip.gdansk.pl/UrządMiejskiwGdansk/document/512166/Uchwa%C5%82a-LV_1870_06

P.U. – Powierzchnia Użytkowa **LOKALU**, której pomiar został dokonany w sposób zgodny z normą PN-ISO 9836:2022 i Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. (tekst jednolity z dnia 11 sierpnia 2022 r. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679. z późn. zm.).

USTAWA DEWELOPERSKA – ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tekst jednolity z dnia 6 maja 2024 r. Dz. U. z 2024 r. poz. 695 z późn. zm. Dz. Z 2025 r. poz. 758, 1077, 1167)

BANK SPÓŁDZIELCZY – Bank Spółdzielczy w Pszczółkach z siedzibą w Pszczółkach (83-032), przy ul. Pomorskiej 18A wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000127267 dla którego akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, posiadający numer NIP: 5930103553 oraz numer REGON: 0000495817.

II. DANE KONTAKTOWE DO DEWELOPERA

DEWELOPER: SN INVEST Sp. z o.o.
ADRES SIEDZIBY: ul. Księdza Jerzego Popiełuszki 24A/4, 80-864 Gdańsk
Numer KRS / NIP / REGON: 0000838404 / 9571123634 / 385936068

OSOBY DO KONTAKTU W IMIENIU DEWELOPERA:

S. WIELGUS NR TEL./E-MAIL +48 500 300 817 s.wielgus@yasen.pl

Przeciwko **DEWELOPEROWI** nie prowadzono w przeszłości postępowania egzekucyjnego na kwotę powyżej 100.000,00 zł (sto tysięcy złotych), jak również na dzień wystawienia **PROSPEKTU INFORMACYJNEGO** takie postępowanie egzekucyjne nie toczy się.

III. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

DEWELOPER jako przedsiębiorca istnieje na rynku budowlanym od roku 2020. Dla **DEWELOPERA YASEN** będzie kolejnym **PRZEDSIĘWZIĘCIEM DEWELOPERSKIM**.

DEWELOPER oraz pełniący rolę prokurenta **DEWELOPERA** Piotr Struczyński posiadają wieloletnie doświadczenie w realizacji projektów deweloperskich w segmencie domów jednorodzinnych premium o podwyższonym standardzie. W ramach prowadzonych przez siebie przedsiębiorstw deweloperskich (inwestorów, deweloperów oraz generalnych wykonawców).

DEWELOPER natomiast zrealizował następujące zadania inwestycyjne:

HARRIS HOUSE ETAP II – GDAŃSK UL MYŚLIWSKA I GŁUSZCA

Lokalizacja: Gdańsk, ul. Myśliwska 97/99/99A – obręb 51, dz. nr 1/124 1/125, 1/100
ul. Głuszca 27 – obręb 51, dz. nr 1/101
Funkcja: mieszkaniowa jednorodzinna
Ilość domów /lokali w inwestycji: 4
Realizacja: 2022/2025
Data Pozwolenia na użytkowanie: 13/07/2022, 08/11/2023, 31/03/2025

HARRIS HOUSE ETAP III – GDAŃSK UL JASIEŃSKA 105

Lokalizacja: Gdańsk, ul. Jasieńska 105 – obręb 49, dz. nr 638/1
Funkcja: mieszkaniowa jednorodzinna (zabudowa bliźniacza)
Ilość domów /lokali w inwestycji: 1
Realizacja: 2024/2025
Data Pozwolenia na użytkowanie: 13/01/2025

IV. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI ORAZ PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

YASEN jest realizowana na NIERUCHOMOŚCI objętej KSIĘGĄ WIECZYSTĄ.

YASEN posiada bezpośredni dostęp do gminnej drogi publicznej ul. Jasieńskiej.

W dziale III KSIĘGI WIECZYSTEJ jako księgi współobciążonej z księgami wieczystymi nieruchomości o numerze GD1G/00315103/6 oraz GD1G/00381824/9 występuje wpis dot. nieoznaczonej w czasie służebności przesyłu na rzecz Gdańskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp z o.o. z siedzibą w Gdańsku (GPEC) posiadającej nr KRS: 0000035784 polegające na prawie korzystania z nieruchomości poprzez posadowienie na tejże nieruchomości infrastruktury przesyłowej (wraz z układami pomiarowo-rozliczeniowymi), w tym jej utrzymywania oraz na prawie przechodu i korzystania przez GPEC oraz osoby legitymujące się upoważnieniem od GPEC z nieruchomości celem wykonania wszelkich czynności związanych z lokalizacją, posadowieniem, umiejscowieniem, zainstalowaniem, eksploatacją, utrzymaniem, konserwacją, modernizacją i demontażem infrastruktury przesyłowej, jak i usuwaniem awarii elementów infrastruktury przesyłowej.

W dziale IV KSIĘGI WIECZYSTEJ występuje wpisano umowne zabezpieczenie hipoteczne wynikające z zawartej z BANKIEM SPÓŁDZIELCZYM przez DEWELOPERA umowy kredytowej z dnia 24 listopada 2025 r. nr 36/PDG/2025 do sumy 3.750.000,00 zł (słownie trzy miliony złotych).

YASEN to zabudowa dwóch wolnostojących domów jednorodzinnych, każdy z tych BUDYNKÓW składa się z dwóch samodzielnych LOKALI MIESZKALNYCH.

SZCZEGÓŁOWY CENNIK BUDYNKÓW YASEN – NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA PROSPEKTU

Dane dotyczące BUDYNKU		Cena całkowita BUDYNKU w PLN				
Nr BUDYNKU	P.U. BUDYNKU w m2	Cena za 1 m2 P. U. BUDYNKU / LOKALU brutto w PLN (w zaokrągleniu do pełnych groszy)		netto	W tym VAT	brutto
BUDYNEK II	353,52	12.389,68	w tym	4.055.555,56	324.444,44	4.380.000,00
LOKAL MIESZKALNY A	176,76	12.955,42		2 120 370,37	169 629,63	2.290.000,00
LOKAL MIESZKALNY B	176,76	12 163,38		1 990 740,74	159 259,30	2.150.000,00
BUDYNEK I	167,30	13.090,26	w tym	2.027.777,77	162.222,33	2.190.000,00
LOKAL MIESZKALNY NR A	43,49	12.904,45		519.643,06	41 571,44	561.214,50
LOKAL MIESZKALNY B	123,81	13.155,52		1.508.134,72	120.650,78	1.628.785,50

Nabywca nabywa samodzielne LOKALE MIESZKALNE oraz udział w częściach wspólnych działki 638/2 co nastąpi wraz z wyodrębnieniem LOKALI z KSIĘGI WIECZYSTEJ NIERUCHOMOŚCI. Nabywcy poszczególnych LOKALI w YASEN nabędą również prawo do wyłącznego korzystania z części wspólnej działki 638/2. Teren ten szczegółowo opisano w CZĘŚCI INDYWIDUALNEJ PROSPEKTU INFORMACYJNEGO na załączonym tamże rzucie.

YASEN posiada ostateczne i wedle wiedzy DEWELOPERA na dzień sporządzenia PROSPEKTU INFORMACYJNEGO niezaskarżone POZWOLENIE NA BUDOWĘ. YASEN nie posiada na dzień sporządzenia PROSPEKTU INFORMACYJNEGO decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, ponieważ PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE jest w trakcie realizacji.

SN INVEST SP. z o.o.
PROSPEKT INFORMACYJNY: YASEN
06/05/2026
PLANOWANY TERMIN REALIZACJI YASEN

Nr BUDYNKU	Rozpoczęcie robót budowlanych:	Planowane zakończenie robót budowlanych:	Planowane wydanie BUDYNKU / LOKALI:
BUDYNEK I	31.05.2025	28.02.2027	31.05.2027
BUDYNEK II	31.05.2025	28.02.2027	31.05.2027

Planowany termin ustanowienia odrębnej własności **LOKALI** oraz przeniesienie własności **LOKALI** na nabywcę: **15 czerwca 2027 r.**

Szkie koncepcji zagospodarowania terenu **PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO** i jego otoczenia z zaznaczeniem budynków oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich przedstawiono w załączniku do **PROSPEKTU INFORMACYJNEGO**.

V. CHARAKTERYSTKA PRZESTRZENNA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO ORAZ JEGO OTOCZENIA

YASEN położona jest na terenie, na którym obowiązują następujące dokumenty planistyczne:

1. STUDIUM
2. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

YASEN nie leży w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCEGO MIEJSCOWEGO PLANU PRZESTRZENNEGO DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

(w nawiasie kursywą przedstawiono spełnienie warunku przez YASEN)

Przeznaczenie terenu

Terren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej – domy mieszkalne do 4 mieszkań dostępnych z jednej klatki schodowej. Oznaczone w karcie nr 19 **MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO** jako M22. *(YASEN dwa dwulokalowe budynki jednorodzinne na jednej działce)*

Intensywność Zabudowy

Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy działki to 0,7, minimalnej nie ustalono. *(YASEN 293,65 m² / 983 m² = 0,2987).*

Maksymalna wysokość zabudowy

12 m *(YASEN 10,6 – 11,17 m)*

Udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki

Nie mniej niż 70 %. *(YASEN [689,35] m² / 983 m² * 100% = 70,13 %)*

Minimalna liczba miejsc do parkowania

W granicach planowanej inwestycji. Nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny. *(YASEN: 2 miejsca postojowe dla każdego lokalu).*

Ograniczenia wynikające z warunków ochrony: środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu

1. Teren objęty Ogólnomiejским Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), tj. ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni i fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) oraz wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi. OSTAB składa się z podstawowych elementów strukturalnych i ciągów łączących, które zapewniają zachowanie w jego obrębie ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej.
2. W przypadku lokalizacji parkingów terenowych wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych.
3. Zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.
4. Wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami szczególnymi.

Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych

1. Zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów.
2. Zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

YASEN nie podlega szczególnej ochronie w tym zakresie.

Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie dotyczy

Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji

SN INVEST SP. z o.o.
PROSPEKT INFORMACYJNY: YASEN
06/05/2026

YASEN posiada dostęp do drogi publicznej ul. Jasiońskiej wedle zapisów **MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**: „dostępność drogowa – od ulicy Jasiońskiej (026-KD80), od ciągu pieszo-jezdnego w terenie 021-U34”.

Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej;
2. odprowadzenie ścieków - do kanalizacji sanitarnej;
3. odprowadzenie wód opadowych - zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
4. zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej;
5. zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
6. zaopatrzenie w ciepło - z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
7. gospodarka odpadami - odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami.

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCEGO MIEJSCOWEGO PLANU PRZESTRZENNEGO DLA TERENU ZNAJDUJĄCEGO SIĘ W OBSZARZE 100 M OD GRANIC PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Teren w obszarze 100 m od YASEN jest terenem o przeznaczeniu zabudowy mieszkaniowej w tym ekstensywnej, mieszkaniowo – usługowej oraz mieszkaniowo – usługowej z zielenią towarzyszącą, której warunki techniczne odnaleźć można w **MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO** obszarów, 012-MU31, 018-M23, 020-M/U31, 021-U34.

INFORMACJA DOTYCZĄCA ISTNIEJĄCYCH INWESTYJCJI W PROMIENIU 1 KM OD TERENU OBJĘTEGO PRZEDSIĘWZIĘCIEM DEWELOPERSKIM MOGĄCYCH POWODOWAĆ EWENTUALNE UCIAŻLIWOŚCI

YASEN nie leży w dniu sporządzenia **PROSPEKTU INFORMACYJNEGO** w promieniu 1 km od terenu objętego **PRZEDSIĘWZIĘCIEM DEWELOPERSKIM** mogącym powodować ewentualne uciążliwości.

INFORMACJA DOTYCZĄCA PRZEWDZIANYCH INWESTYJCJI W PROMIENIU 1 KM OD TERENU OBJĘTEGO PRZEDSIĘWZIĘCIEM DEWELOPERSKIM

YASEN na dzień sporządzenia **PROSPEKTU INFORMACYJNEGO** nie jest obszarem, w którym planowana jest budowa linii, szynowych, oczyszczalni ścieków, spalarni śmieci, wysypisk czy nowo lokalizowanych cmentarzy. YASEN nie leży w korytarzu powietrznym ani w Obszarze Ograniczonego Użytkowania wokół Portu Lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku określonego Uchwałą nr 203/XVIII/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 lutego 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Z 2016 r. poz. 1093).

INFORMACJA DOTYCZĄCA ZMIAN MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO na przestrzeni lat był zmieniany oraz unieważniany w części. Zmiany bądź unieważnienia **MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO** nie obejmowały obszaru objętego **PRZEDSIĘWZIĘCIEM DEWELOPERSKIM**. Historię zmian **MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO** można odnaleźć na stronie biuletynu informacji publicznej Urzędu Miejskiego w Gdańsku w zakładce relacje pod linkiem:

https://baw.bip.gdansk.pl/UrzadMiejskiwGdansk/document/512166/Uchwa%C5%82a-LV_1870_06

INFORMACJA DOTYCZĄCA OBOWIĄZKÓW INFORMACYJNYCH DEWELOPERA NIE WYSTĘPUJĄCYCH W DOKUMENTACH PLANISTYCZNYCH NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA PROSPEKTU INFORMACYJNEGO

Wobec zmiany wzorca Prospektu Informacyjnego określonego treścią Rozdziału 4 **USTAWY DEWELOPERSKIEJ** dokonanej treścią art. 49 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688. – dalej zwana Ustawą Nowelizującą) **DEWELOPER** wedle stanu prawnego na dzień przedłożenia niniejszego **PROSPEKTU INFORMACYJNEGO** wskazuje, że Rada Gminy Miasta Gdańsk uchwałą nr LXXV/1912/24 z dnia 21 marca 2024 r. przystąpiła do sporządzania Planu Ogólnego Miasta Gdańska. Ponadto w **MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO** nie występują pojęcia: maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy oraz maksymalna powierzchnia zabudowy.

Zgodnie z treścią art. 67 ust. 1 i 2 Ustawy Nowelizującej: dotychczasowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują moc na danym obszarze do dnia wejścia w życie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na tym obszarze i mogą być zmieniane. Ponadto do zachowanych w mocy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie stosuje się definicji, o których mowa w art. 2 pkt 27-35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu od dnia 23 września 2023 r., w tym definicji, które zostały zmienione we wzorze prospektu informacyjnego określonego treścią art. 49 Ustawy Nowelizującej, tj. dot. planu ogólnego, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej powierzchni zabudowy.

VII. PLANOWANY HARMONOGRAM RZECZOWO – FINANSOWY

BUDYNEK I

ETAP	Opis etapu	Udział etapu w przedsięwzięciu [w pkt %]	Szacunkowa data realizacji etapu	Aktualne zaawansowanie [w %]
I	Zakup gruntu. Projekt i opracowania. Prawomocne pozwolenie na budowę.	10	31.01.2025	10
II	Wykonanie wykopu pod budynek. Wykonanie ław fundamentowych.	10	31.06.2025	20
III	Wykonanie ścian żelbetonowych piwnicy. Wykonanie stropu nad piwnicą oraz schodów betonowych z piwnicy na II kondygnację.	10	28.02.2026	30
IV	Wykonanie ścian żelbetonowych II kondygnacji. Wykonanie stropu nad II kondygnacją. Wykonanie schodów betonowych z II na III kondygnację.	10	31.03.2026	40
V	Wykonanie ścian żelbetonowych III kondygnacji. Wykonanie stropu nad III kondygnacją. Wykonanie schodów betonowych z III na IV kondygnację.	10	30.04.2026	[]
VI	Wykonanie ścian żelbetonowych szczytowych IV kondygnacji. Wykonanie konstrukcji dachu oraz odeskowanie dachu.	10	31.05.2026	[]
VII	Wykonanie pokrycia dachu z wyjątkiem warstwy zieleni. Wstawienie okien.	10	30.06.2026	[]
VIII	Wykonanie instalacji elektrycznej bez montażu rozdzielni. Wykonanie instalacji wod-kan. Wykonanie instalacji grzewczej. Wykonanie instalacji rekuperacji.	10	31.07.2026	[]
IX	Wykonanie elewacji. Wykonanie tynków i posadzek. Ocieplenie poddasza oraz montaż płyt G-K.	10	31.10.2026	[]
X	Montaż pompy ciepła. Montaż rekuperacji. Montaż rozdzielni elektrycznej. Zagospodarowanie terenu wokół budynku - zieleni niska, projektowana powierzchnia utwardzona. Montaż ogrodzenia. Wykonanie pokrycia dachu zielenią.	10	30.04.2027	[]
SUMA		100	SUMA	40

SN INVEST SP. z o.o.
 PROSPEKT INFORMACYJNY: YASEN
 06/05/2026

BUDYNEK II

ETAP	Opis etapu	Udział etapu w przedsięwzięciu [w pkt %]	Szacunkowa data realizacji etapu	Aktualne zaawansowanie [w %]
I	Zakup gruntu. Projekt i opracowania. Prawomocne pozwolenie na budowę.	10	31.01.2025	10
II	Wykonanie wykopu pod budynek. Wykonanie ław fundamentowych.	10	30.09.2025	20
III	Wykonanie ścian żelbetonowych piwnicy. Wykonanie stropu nad piwnicą oraz schodów betonowych z piwnicy na II kondygnację.	10	31.10.2025	30
IV	Wykonanie ścian żelbetonowych II kondygnacji. Wykonanie stropu nad II kondygnacją. Wykonanie schodów betonowych z II na III kondygnację.	10	30.11.2025	40
V	Wykonanie ścian żelbetonowych III kondygnacji. Wykonanie stropu nad III kondygnacją. Wykonanie schodów betonowych z III na IV kondygnację.	10	31.12.2025	50
VI	Wykonanie ścian żelbetonowych szczytowych IV kondygnacji. Wykonanie konstrukcji dachu oraz odeskowanie dachu.	10	31.01.2026	60
VII	Wykonanie pokrycia dachu z wyjątkiem warstwy zieleni. Wstawienie okien.	10	31.03.2026	70
VIII	Wykonanie instalacji elektrycznej bez montażu rozdzielni. Wykonanie instalacji wod-kan. Wykonanie instalacji grzewczej. Wykonanie instalacji rekuperacji.	10	30.04.2026	80
IX	Wykonanie elewacji. Wykonanie tynków i posadzek. Ocieplenie poddasza oraz montaż płyt G-K.	10	31.07.2026	[]
X	Montaż pompy ciepła. Montaż rekuperacji. Montaż rozdzielni elektrycznej. Zagospodarowanie terenu wokół budynku - zieleń niska, projektowana powierzchnia utwardzona. Montaż ogrodzenia. Wykonanie pokrycia dachu zielenią.	10	30.04.2027	[]
SUMA		100	SUMA	80

VIII. OCHRONA NABYWCÓW ORAZ ZASADY FINANSOWANIA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Finansowanie YASEN zabezpieczone jest otwartym mieszkaniowym rachunkiem powierniczym prowadzonym przez BANK SPÓŁDZIELCZY.

YASEN – ŹRÓDŁO FINANSOWANIA

NR BUDYNKU	Ze środków własnych DEWELOPERA	ze środków pozyskanych z tytułu umowy kredytu w BANKU SPÓŁDZIELCZYM, spłacanych z wpłat NABYWCÓW na otwarty rachunek powierniczy prowadzony przez BANK SPÓŁDZIELCZY
BUDYNEK I	50	50
BUDYNEK II	50	50

Wysokość stawki procentowej, wedle której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny to 0,45 %.

GLÓWNE ZASADY FUNKCJONOWANIA ZABEZPIECZENIA ŚRODKÓW NABYWCY

Celem ochrony nabywców, dla przedmiotowej inwestycji prowadzony jest otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. Rachunek ten stanowi zabezpieczenie przeprowadzania przyszłych rozliczeń według z góry ustalonych reguł. Gwarantem bezpieczeństwa rozliczeń między DEWELOPEREM a NABYWCĄ będzie BANK SPÓŁDZIELCZY prowadzący dla DEWELOPERA przedmiotowy rachunek. Oznacza to, że wszelkie środki pieniężne wpłacane przez nabywcę mieszkania zostają zdeponowane na wyżej opisanym zablokowanym przez BANK SPÓŁDZIELCZY rachunku. Wypłaty z tego rachunku dokonywane będą wyłącznie przez BANK SPÓŁDZIELCZY, po zrealizowaniu zaplanowanego w harmonogramie zakresu prac budowlanych, co musi potwierdzić bankowy inspektor nadzorujący budowę. Wypłaty mogą być przeznaczone na zapłatę za przelew dotyczący realizacji przedmiotowej inwestycji. Zastosowanie tego schematu finansowania pozwala na bezpieczną realizację zamierzenia budowlanego będącego PRZEDSIĘWZIĘCIEM DEWELOPERSKIM.

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY ORAZ WALORYZACJA CENY DOMU

- 1) NABYWCY przysługuje prawo odstąpienia od UMOWY DEWELOPERSKIEJ w następujących przypadkach określonych w art. 43 Ustawy Deweloperskiej, tj.:
 - 1) jeżeli UMOWA DEWELOPERSKA nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 USTAWY DEWELOPERSKIEJ;
 - 2) jeżeli informacje zawarte w UMOWIE DEWELOPERSKIEJ nie są zgodne z informacjami zawartymi w PROSPEKIE INFORMACYJNYM lub w załącznikach do PROSPEKTU INFORMACYJNEGO, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 USTAWY DEWELOPERSKIEJ;
 - 3) jeżeli DEWELOPER nie doręczył w trybie przewidzianym w art. 21 lub art. 22 USTAWY DEWELOPERSKIEJ, NABYWCY PROSPEKTU INFORMACYJNEGO wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w PROSPEKIE INFORMACYJNYM lub jego załącznikach;
 - 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w PROSPEKIE INFORMACYJNYM lub w jego załącznikach, na podstawie których zawarto UMOWĘ DEWELOPERSKĄ są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu jej zawarcia;
 - 5) jeżeli PROSPEKT INFORMACYJNY, na podstawie którego zawarto UMOWĘ DEWELOPERSKĄ nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;
 - 6) w przypadku nieprzeniesienia na NABYWCĘ prawa własności DOMU/LOKALU wraz z prawami z nim związanymi, w terminie określonym w UMOWIE DEWELOPERSKIEJ;
 - 7) w przypadku, gdy DEWELOPER nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą, w trybie i terminie, o których mowa w treści art. 10 ust. 1 USTAWY DEWELOPERSKIEJ;
 - 8) w przypadku, gdy DEWELOPER nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia o których mowa w treści art. 25 ust. 1 pkt 1) lub 2) USTAWY DEWELOPERSKIEJ;
 - 9) w przypadku niewykonania przez DEWELOPERA obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 USTAWY DEWELOPERSKIEJ, w terminie określonym w tym przepisie;
 - 10) w przypadku nieusunięcia przez DEWELOPERA wady istotnej DOMU/LOKALU na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 USTAWY DEWELOPERSKIEJ;

- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 **USTAWY DEWELOPERSKIEJ**;
- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie treści art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe.
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1) – 5) powyżej **NABYWCA** ma prawo odstąpienia od **UMOWY DEWELOPERSKIEJ** w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od **UMOWY DEWELOPERSKIEJ**, **NABYWCA** wyznacza **DEWELOPEROWI** 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających **UMOWY DEWELOPERSKIEJ**, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od **UMOWY DEWELOPERSKIEJ**. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, w wysokości określonej **UMOWĄ DEWELOPERSKĄ**.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7) powyżej, **NABYWCA** ma prawo odstąpienia od **UMOWY DEWELOPERSKIEJ**, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z treścią art. 10 ust. 3 **USTAWY DEWELOPERSKIEJ**.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8) powyżej, **NABYWCA** ma prawo odstąpienia od **UMOWY DEWELOPERSKIEJ**, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9) powyżej, **NABYWCA** ma prawo odstąpienia od **UMOWY DEWELOPERSKIEJ**, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 **USTAWY DEWELOPERSKIEJ**.
7. **DEWELOPEROWI** przysługuje prawo odstąpienia od **UMOWY DEWELOPERSKIEJ** w przypadku:
 - a) Opóźnienia **NABYWCY** w zapłacie świadczenia pieniężnego na poczet **CENY** o ponad 14 dni w stosunku do terminu określonego w **UMOWIE DEWELOPERSKIEJ**, przy czym oświadczenie o odstąpieniu od Umowy poprzedzone zostanie wezwaniem Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę powyższego świadczenia jest spowodowane działaniem siły wyższej;
 - b) niestawienia się **NABYWCY** do odbioru **DOMU/LOKALU** lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na **NABYWCĘ** prawa wynikającego z **UMOWY DEWELOPERSKIEJ**, mimo dwukrotnego doręczenia mu wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się **NABYWCY** jest spowodowane działaniem siły wyższej.
8. Oświadczenie o odstąpieniu od **UMOWY DEWELOPERSKIEJ** dla swej ważności winno być złożone drugiej Stronie w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym i powinno zawierać przyczynę uprawniającą do odstąpienia.
9. Oświadczenie woli **NABYWCY** o odstąpieniu od **UMOWY DEWELOPERSKIEJ** jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z **KSIĘGI WIECZYSTEJ** prowadzonej dla **NIERUCHOMOŚCI** roszczenia, o którym mowa w art. 38 ust. 2 **USTAWY DEWELOPERSKIEJ** tj. o wybudowanie **BUDYNKU** oraz ustanowienie odrębnej własności **DOMU/LOKALU** i przeniesienie własności tego **DOMU/LOKALU** oraz praw niezbędnych do korzystania z tego **DOMU/LOKALU** na **NABYWCĘ** („Roszczenie”) złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.
10. W przypadku odstąpienia od **UMOWY DEWELOPERSKIEJ** przez **DEWELOPERA** na podstawie ust. 7 powyżej, **NABYWCA** zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej **ROSZCZENIA**.
11. W przypadku odstąpienia od **UMOWY DEWELOPERSKIEJ** przez **NABYWCĘ UMOWĘ DEWELOPERSKĄ** uważa się za niezawartą, a **NABYWCA** nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od **UMOWY DEWELOPERSKIEJ**.
12. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 **USTAWY DEWELOPERSKIEJ** od **UMOWY DEWELOPERSKIEJ** przez **NABYWCĘ**, **BANK SPÓŁDZIELCZY** wypłaca **NABYWCY** przypadające mu środki pieniężne pozostałe na Rachunku Powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od **UMOWY DEWELOPERSKIEJ**, zaś w przypadku odstąpienia od **UMOWY DEWELOPERSKIEJ** przez **NABYWCĘ** w przypadkach wynikających z **UMOWY DEWELOPERSKIEJ** innych niż wskazanych w art. 43 **USTAWY DEWELOPERSKIEJ**. Wpłacone na poczet Ceny środki pieniężne pozostałe na Rachunku Powierniczym w nominalnej wysokości zostaną zwrócone w całości **NABYWCY**, w terminie wynikającym z Umowy Rachunku Powierniczego. W przypadku odstąpienia od **UMOWY DEWELOPERSKIEJ** przez **NABYWCĘ** w sytuacjach wskazanych w **UMOWIE DEWELOPERSKIEJ** (*uwzględniając również odstąpienie od Umowy przysługujące Nabywcy przewidziane w art. 43 Ustawy Deweloperskiej*) **DEWELOPER** zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz **NABYWCY** kary umownej, w kwocie stanowiącej 1 % **CENY**, płatnej w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania przez **DEWELOPERA** pisemnego wezwania do zapłaty, z wyłączeniem jednak zobowiązania do zapłaty kary umownej w sytuacji gdy przyczyną odstąpienia będzie okoliczność opisana w **UMOWIE DEWELOPERSKIEJ**.
13. **DEWELOPER** ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia **NABYWCY** o odstąpieniu od **UMOWY DEWELOPERSKIEJ**, zwrócić **NABYWCY** środki wypłacone **DEWELOPEROWI** przez **BANK SPÓŁDZIELCZY** z Rachunku Powierniczego w związku z realizacją **UMOWY DEWELOPERSKIEJ**.
14. W przypadku odstąpienia przez **DEWELOPERA** od **UMOWY DEWELOPERSKIEJ**, **DEWELOPER** ma obowiązek niezwłocznie jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez **NABYWCĘ** oświadczenia **DEWELOPERA** o odstąpieniu

od **UMOWY DEWELOPERSKIEJ**, zwrócić **NABYWCY** środki wypłacone **DEWELOPEROWI** przez **BANK SPÓŁDZIELCZY** z **RACHUNKU POWIERNICZEGO** w związku z realizacją **UMOWY DEWELOPERSKIEJ**, przy czym zwrot nastąpi nie wcześniej niż w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia doręczenia **DEWELOPEROWI** oświadczenia nabywcy zawierającego zgodę na wykreślenie roszczenia wynikającego z Umowy z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, złożonego w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.

15. W przypadku odstąpienia przez **DEWELOPERA** od **UMOWY DEWELOPERSKIEJ** z przyczyny, o której mowa w ust. 7 lit. a) powyżej **BANK SPÓŁDZIELCZY** wypłaca **NABYWCY** przypadające mu środki pozostałe na **RACHUNKU POWIERNICZYM** niezwłocznie po otrzymaniu przez **BANK SPÓŁDZIELCZY** oświadczenia o odstąpieniu od **UMOWY DEWELOPERSKIEJ**. W razie opóźnienia **NABYWCY** ze spełnieniem świadczenia pieniężnego na poczet zapłaty ceny w terminach i wysokościach określonych w **UMOWIE DEWELOPERSKIEJ**, **DEWELOPEROWI** przysługiwać będą odsetki umowne w wysokości maksymalnej w skali roku.
16. W przypadku odstąpienia przez **DEWELOPERA** od **UMOWY DEWELOPERSKIEJ** z przyczyn, o których mowa w ust. 7 lit. b) powyżej **BANK SPÓŁDZIELCZY** wypłaca **NABYWCY** przypadające mu środki pozostałe na **RACHUNKU POWIERNICZYM** niezwłocznie po otrzymaniu przez **BANK SPÓŁDZIELCZY** oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, zaś **DEWELOPEROWI** służy prawo żądania od **NABYWCY** zapłaty kary umownej w kwocie stanowiącej **1 % CENY**. Kara umowna będzie płatna przez **NABYWCĘ** w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania przez **NABYWCĘ** pisemnego wezwania do zapłaty.
17. W przypadku rozwiązania **UMOWY DEWELOPERSKIEJ** w inny sposób niż w drodze odstąpienia przez jedną ze **STRON**, **STRONY** przedstawią **BANKOWI SPÓŁDZIELCZEMU** ich zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez **NABYWCĘ** na **RACHUNKU POWIERNICZYM**. W takim wypadku **BANK SPÓŁDZIELCZY** wypłaca środki zgromadzone na **RACHUNKU POWIERNICZYM** w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w zdaniu poprzedzającym.
18. W przypadku, gdyby po odstąpieniu od **UMOWY DEWELOPERSKIEJ** przez którąkolwiek ze stron lub po jej rozwiązaniu okazało się, że pozostałe na **RACHUNKU POWIERNICZYM** środki nie są wystarczające dla zaspokojenia roszczenia **NABYWCY**, **DEWELOPER** zobowiązany jest do zapłaty brakującej kwoty w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty odstąpienia od **UMOWY DEWELOPERSKIEJ** przez którąkolwiek ze stron lub od daty rozwiązania Umowy.
19. Zapłata kar umownych w wysokości określonej w **UMOWIE DEWELOPERSKIEJ** nie pozbawia prawa do odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary.
20. W przypadku rozwiązania **UMOWY DEWELOPERSKIEJ**, na podstawie uprawnień innych niż określone w ust. od 1 do 19 powyżej, **STRONY UMOWY DEWELOPERSKIEJ** przedstawią zgodne oświadczenie woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez **NABYWCĘ** na **RACHUNKU POWIERNICZYM**.
21. W razie zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług (VAT), **DEWELOPER** powiadomi **NABYWCĘ** na piśmie, w którym zawrze projekt zaktualizowanego Harmonogramu Płatności. W przypadku podwyższenia stawki VAT skutkującego podwyższeniem przez **DEWELOPERA CENY**, **NABYWCA** ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia go przez **DEWELOPERA** o podwyższeniu ceny, jednakże nie później niż do dnia wskazanego w **UMOWIE DEWELOPERSKIEJ**.
22. W przypadku obniżenia stawki VAT **DEWELOPER** obniży wysokości kolejnych części **CENY** w terminie 14 (czternastu) dni od dnia wejścia w życie nowych przepisów zgodnie z przesłanym **NABYWCY** zaktualizowanym Harmonogramem Płatności. Obniżenie wysokości stawki VAT nie upoważnia **NABYWCY** do odstąpienia od **UMOWY DEWELOPERSKIEJ**.
23. Ustalenie przez **DEWELOPERA** ostatecznej **P.U. LOKALU** nastąpi – najpóźniej – w dniu wydania **LOKALU NABYWCY**.
24. W przypadku, gdyby **P.U. DOMU/LOKALU** wskazana w **UMOWIE DEWELOPERSKIEJ** różniła się od ostatecznej **P.U. LOKALU** ustalonej przez **DEWELOPERA** po wybudowaniu **BUDYNKU** oraz **DOMU/LOKALU**, **DEWELOPER** poinformuje o tymże fakcie **NABYWCĘ** wysyłając zawiadomienie w formie elektronicznej (e-mail) na adres **NABYWCY** wskazany w **UMOWIE DEWELOPERSKIEJ** wraz z informacją o ostatecznej **P.U.** oraz **CENIE DOMU/LOKALU**.
25. W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy ostateczną **P.U. DOMU/LOKALU** a projektowaną **P.U. DOMU/LOKALU** większą niż 2% w stosunku do powierzchni projektowanych wskazanych w **UMOWIE DEWELOPERSKIEJ**, **NABYWCA** będzie uprawniony do odstąpienia od **UMOWY DEWELOPERSKIEJ** w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia, w którym **DEWELOPER** poinformował **NABYWCĘ** o **P.U. DOMU/LOKALU**, z wyłączeniem jednak tego uprawnienia jeżeli różnica pomiędzy powierzchnią projektowaną a **P.U. DOMU/LOKALU** jest następstwem wprowadzenia zmian na wniosek **NABYWCY**.
26. W przypadku gdy ostateczna **P.U. DOMU/LOKALU** okaże się mniejsza lub większa od projektowanej w granicach do 2% lub też w wypadku, gdyby mimo przekroczenia tej wartości **NABYWCA** nie odstąpił od **UMOWY DEWELOPERSKIEJ** – **CENA** ulegnie zmniejszeniu lub zwiększeniu o kwotę stanowiącą iloczyn liczby metrów kwadratowych, o które zwiększyła się lub zmniejszyła się **P.U. DOMU/LOKALU** oraz ceny za 1 m² **P.U. DOMU/LOKALU** obliczonego na podstawie **UMOWY DEWELOPERSKIEJ**.

27. W wypadku obniżenia **CENY** z powodu mniejszej niż projektowana **P.U. DOMU/LOKALU**, **DEWELOPER** zwróci **NABYWCY** kwotę tej różnicy w terminie 14 dni od daty odbioru **DOMU/LOKALU**, jeśli **CENA** została **DEWELOPEROWI** już w całości uiszczona, w przypadku, jeżeli **CENA** nie została w całości przez **NABYWCĘ** na rzecz **DEWELOPERA** uiszczona **NABYWCA** uprawniony jest do uiszczenia ostatniej części **CENY** wskazanej w Harmonogramie Płatności pomniejszonej o informację w różnicy ceny uzyskanej od **DEWELOPERA**. Termin 14 dni wskazany w zdaniu poprzednim liczony będzie nie wcześniej jednak niż od momentu wskazania przez **NABYWCĘ** drogą elektroniczną (e-mail) na adres poczty elektronicznej **DEWELOPERA** wskazany w **UMOWIE DEWELOPERSKIEJ** numeru rachunku bankowego **NABYWCY**, na który ma nastąpić zwrot nadpłaconej kwoty.
28. W wypadku wzrostu **CENY** z powodu większej niż projektowana **P.U. DOMU/LOKALU**, **NABYWCA** będzie zobowiązany do odpowiedniego zwiększenia ostatniej raty o informację uzyskaną od **DEWELOPERA** na poczet **CENY** określonej w **HARMONOGRAMIE PŁATNOŚCI**.
29. W wypadku zamiaru wprowadzenia w Dokumentacji Projektowej zmian skutkujących zmianą istotnych cech lub funkcji **DOMU/LOKALU**, **DEWELOPER** zobowiązany jest zawiadomić **NABYWCĘ** o zakresie planowanych istotnych zmian, zaś **NABYWCA** uprawniony będzie do odstąpienia od **UMOWY DEWELOPERSKIEJ** w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

IX. INNE INFORMACJE DLA NABYWCY WYNIKAJĄCE Z USTAWY DEWELOPERSKIEJ

DEWELOPER wskazuje, że:

1. **BANK SPÓŁDZIELCZY** w piśmie z dnia 5 maja 2026 r. złożył oświadczenie, że wyrazi zgodę na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę
2. w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 **USTAWY DEWELOPERSKIEJ**, zgoda **BANKU SPÓŁDZIELCZEGO** 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 SPÓŁDZIELCZEGO** 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 lub promesa udzielenia takiej zgody będzie stanowiła załącznik do umowy deweloperskiej.

DEWELOPER wskazuje, że osoba zainteresowana zawarciem umowy, może zapoznać się w lokalu przedsiębiorstwa przed zawarciem umowy z:

1. aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
2. aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego odpowiadającym odpisowi pełnemu lub aktualnemu informacji zawartych w Krajowym Rejestrze Sądowym;
3. pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
4. sprawozdaniem finansowym **DEWELOPERA** za ostatnie dwa lata;
5. projektem budowlanym;
6. decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu – po ich uzyskaniu;
7. zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
8. aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
9. dokumentem potwierdzającym zgodę **BANKU SPÓŁDZIELCZEGO** na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, **DEWELOPER** wskazuje, że dokumenty w punktach od 6 do 8, będą możliwe do przedłożenia wyłącznie w przypadku ich posiadania przez **DEWELOPERA**, w odniesieniu do harmonogramu realizacji inwestycji.

DEWELOPER wskazuje, że środki pieniężne zgromadzone w **BANKU SPÓŁDZIELCZYM** 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:

1. Ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec **BANKU SPÓŁDZIELCZEGO**.
2. 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.
3. 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.
4. Podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od **BANKU SPÓŁDZIELCZEGO**, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym.
5. wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec **BANKU SPÓŁDZIELCZEGO**.
6. wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
7. Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.
8. 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.

X. CZĘŚĆ INDYWIDUALNA PROSPEKTU INFORMACYJNEGO BUDYNEK NR I

DOM będzie jednym z dwóch wolnostojących czterokondygnacyjnych BUDYNKÓW wybudowanych na NIERUCHOMOŚCI wykonanych w technologii tradycyjnej.

BUDYNEK I będzie składał się z DWÓCH LOKALI stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności po ich wyodrębnieniu z KSIĘGI WIECZYSTEJ NIERUCHOMOŚCI

1. LOKALU MIESZKALNEGO A o P.U. 43,49 m²;
2. LOKALU MIESZKALNEGO B o P.U. 123,81 m².

SZCZEGÓŁOWY CENNIK LOKALU WCHODZĄCYCH W SKŁAD BUDYNKU NR I YASEN – NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA PROSPEKTU

Dane dotyczące BUDYNKU		Cena całkowita BUDYNKU w PLN				
Nr BUDYNKU	P.U. DOMU w m ²	Cena za 1 m ² P. U. BUDYNKU/LOKALU brutto w PLN (w zaokrągleniu do pełnych groszy)		netto	w tym VAT	brutto
BUDYNEK I	167,30	13.090,26	w tym	2.027.777,77	162.222,33	2.190.000,00
LOKAL MIESZKALNY NR A	43,49	12.904,45		519.643,06	41 571,44	561.214,50
LOKAL MIESZKALNY B	123,81	13.155,52		1.508.134,72	120.650,78	1.628.785,50

Wykończenie BUDYNKU nastąpi wedle standardu DEWELOPERA zgodnie z załącznikiem do PROSPEKTU INFORMACYJNEGO.

BUDYNEK składa się z następujących czterech kondygnacji:

1. KONDYGNACJA PODZIEMNA (ODRĘBNY LOKAL MIESZKALNY B) o P.U. 52,74 m², w tym:
 - a. GARAŻ o P.U. 33,18 m²;
 - b. pomieszczenia wchodzące w skład odrębnego LOKALU MIESZKALNEGO o P.U. 19,56 m², tj.; Kotłowni o P.U. 6,37 m², Pralni o P.U. 10,11 m², Hol o P.U. 3,08 m²
2. PARTER (KONDYGNACJA 0 – ODRĘBNY LOKAL MIESZKALNY A) o P.U. 43,49 m² w tym:
 - a. Pomieszczenia wchodzące w skład odrębnego LOKALU MIESZKALNEGO A, tj. Salon z Aneksem o P.U. 37,77 m²; łazienka o P.U. 5,72 m²
3. I PIĘTRO (KONDYGNACJA 1 – ODRĘBNY LOKAL MIESZKALNY B) o P.U. 51,90 m² w tym:
 - a. Pomieszczenia wchodzące w skład odrębnego LOKALU MIESZKALNEGO, tj. Pokój I o P.U. 12,29 m²; Garderoba o P.U. 7,17 m²; Pokój II o P.U. 11,22 m²; Kuchnia o P.U. 11,07 m²; łazienka o P.U. 5,94 m²; Hol o P.U. 4,21 m²;
4. PODDASZE (KONDYGNACJA 2) o P.U. 19,17 m² posiadające powierzchnie netto po podłodze 53,93 m².

ŁĄCZNIE P.U.: 167,3 m²

BUDYNEK posiada dwa miejsca postojowe w kondygnacji podziemnej przynależne do LOKALU MIESZKALNEGO B oraz dwa zewnętrzne miejsca postojowe zlokalizowane na działce wzdłuż Budynku przynależne do LOKALU MIESZKALNEGO A.

W BUDYNKU będą dostępne następujące media:

1. Energia elektryczna – przyłącze do sieci energetycznej.
2. zimna woda – z sieci gminnej.
3. ciepła woda – z sieci gminnej.
4. odprowadzanie ścieków – do sieci gminnej.
5. ogrzewanie – Pompa ciepła.
6. sieć teleinformatyczna – trasa dla operatorów od wejść do budynku do szafy teletechnicznej.

CENA łączna nabywanych dwóch LOKALI MIESZKALNYCH wraz z udziałem w częściach wspólnych oraz prawem do korzystania z miejsc postojowych wchodzących w skład BUDYNKU I w YASEN wynosi: 2.190.000,00 zł (dwa miliony sto dziewięćdziesiąt tysięcy złotych) brutto, w cenie tej zawarto podatek VAT w kwocie 162.222,33 zł.

SN INVEST SP. z o.o.
PROSPEKT INFORMACYJNY: YASEN
06/05/2026

Cena brutto za 1 m² powierzchni użytkowej: **DWULOKALOWEGO BUDYNKU** (w zaokrągleniu do pełnych groszy) wynosi: 13.090,26 zł, tj. trzynaście tysięcy dziewięćdziesiąt złotych 26/100.

LOKALE w **YASEN** nie zostały na dzień sporządzenia **PROSPEKTU INFORMACYJNEGO** wyodrębnione z **KSIĘGI WIECZYTEJ NIERUCHOMOŚCI**.

Usytuowanie **BUDYNKU** przedstawiono na planie zagospodarowania terenu stanowiącym załącznik do **PROSPEKTU INFORMACYJNEGO**.

Wraz z **DWULOKALOWYM BUDYNKIEM DEWELOPER** przeniesie w jego **CENIE** prawo współwłasności udziału w częściach wspólnych **NIERUCHOMOŚCI** w wysokości 1/3 działki ewidencyjnej 638/2 obrębu 0049 GDAŃSK JASIEŃ o numerze teryt: 226101_1.0049.638/2 po uprzednim wyodrębnieniu **LOKALI MIESZKALNYCH** z **KSIĘGI WIECZYTEJ NIERUCHOMOŚCI**.

W CENIE BUDYNKU I w **YASEN** nabywca **LOKALU MIESZKALNEGO A** nabędzie również prawo wyłącznego korzystania z części wspólnej działki 638/2 o powierzchni 320,40 m² wraz ze zlokalizowanymi na tej działce miejscami postojowymi, co nastąpi po wyodrębnieniu **LOKALI** z **KSIĘGI WIECZYTEJ NIERUCHOMOŚCI**, teren ten zaznaczono na załączonym do **PROSPEKTU INFORMACYJNEGO** rzucie kolorem.

ZAŁĄCZNIKI DO PROSPEKTU INFORMACYJNEGO

1. Rzuty BUDYNKU odpowiednio I / II z zaznaczeniem LOKALI.
2. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu wyłącznego korzystania z nieruchomości dla poszczególnych właścicieli LOKALI odpowiednio I / II / .
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem BUDYNKU odpowiednio I / II oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich.
4. STANDARD DEWELOPERSKIEGO wykończenia BUDYNKU/LOKALI.
5. Wzór UMOWY DEWELOPERSKIEJ.