Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data
11.08.2025

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	**PORTOFINO GĄSKI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, KRS NR 0001022097** dane identyfikacyjne (nazwa, forma prawna, nr KRS lub nr wpisu do CEiDG)	
Adres	**UL. NIEPODLEGŁOŚCI 11B** **62-030 LUBOŃ** (adres lokalu przedsiębiorstwa)	
Numer NIP REGON	7831875360	524577449
Numer telefonu	**618935089**	
Adres poczty elektronicznej	**kontakt@akropol-inwestycje.pl**	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	https://akropol-inwestycje.pl/	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA **Portofino Gąski jest spółką celową do prowadzenia inwestycji w Gąskach.**	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	-

Data rozpoczęcia	-
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu[1)]	dz. nr 3/36, ul. Nadbrzeżna 104, Gąski, gm. Mielno, woj. zachodniopomorskie, pow. koszaliński
Numer księgi wieczystej	KO1K/00070543/3
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV KW nr KO1K/00070543/3 widnieją następujące hipoteki zabezpieczające kredyt na realizację inwestycji: **HIPOTEKA UMOWNA** **8454937,50** (OSIEM MILIONÓW CZTERYSTA PIĘĆDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE DZIEWIĘĆSET TRZYDZIEŚCI SIEDEM 50/100) **ZŁ** 1 ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI GŁÓWNEJ, ODSETEK, ODSETEK OD PRZETERMINOWANYCH NALEŻNOŚCI, PROWIZJI I OPŁAT, WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY., UMOWA O KREDYT OBROTOWY NA FINANSOWANIE PRZEDSIĘWZIĘĆ DEWELOPERSKICH NR 511/36/2023/13 Z DNIA 24 PAŹDZIERNIKA 2023 R. **HIPOTEKA UMOWNA** **4500000,00** (CZTERY MILIONY PIĘĆSET TYSIĘCY) **ZŁ** 1 ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI GŁÓWNEJ, ODSETEK, ODSETEK OD PRZETERMINOWANYCH NALEŻNOŚCI, PROWIZJI I OPŁAT, WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY., UMOWA O KREDYT OBROTOWY NA FINANSOWANIE PRZEDSIĘWZIĘĆ DEWELOPERSKICH NR 511/36/2023/13 Z DNIA 24 PAŹDZIERNIKA 2023 R. Do umowy deweloperskiej przedłożone zostaną zgody banków na bezciężarowe wyodrębnienie lokalu po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o	-

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

<table>
<tr><td>powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[2)]</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3)]</td><td colspan="2">W najbliższym sąsiedztwie inwestycji znajdują się budynki mieszkalno-usługowe, usługowe (w większości usługi turystyki), budynki mieszkalne jednorodzinne oraz wielorodzinne. Lista miejsc, obiektów oraz urządzeń potencjalnie uciążliwych poniżej:

Wiarygodnc
Miejsca, obiekty i urządzenia potencjalnie uciążliwe
Analiza przedstawia, obiekty, urządzenia, potencjalnie uciążliwe w odległości do 300 metrów od wybranego terenu. Szczeg analizie znajdziesz w artykule: https://blog.ongeo.pl/obiekty-potencjalnie-uciazliwe.
<table><tr><th>Lp.</th><th>Uciążliwość</th><th>Informacja dodatkowa</th><th>Odległość</th></tr><tr><td>1</td><td>Transformator</td><td>-</td><td>124 m</td></tr><tr><td>2</td><td>Transformator</td><td>-</td><td>275 m</td></tr></table>
Dodatkowo spółka w siedzibie udostępnia szczegółowy raport o terenie objętym przedsięwzięciem.</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</td><td>Ramowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego</td><td rowspan="5">Dla terenu objętego nie obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego.

Formy ochrony przyrody (m.in. pomniki przyrody, NATURA 2000):
- obszar chronionego krajobrazu (Koszaliński Pas Nadmorski)

- nieruchomość nie jest położona na obszarze rewitalizacyjnym</td></tr>
<tr><td>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</td></tr>
<tr><td>Miejscowy plan rewitalizacji</td></tr>
<tr><td>Miejscowy plan odbudowy</td></tr>
<tr><td>Inne[4)]</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</td><td>Przeznaczenie terenu</td><td>Brak planu</td></tr>
<tr><td>Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy</td><td>Brak planu</td></tr>
<tr><td>Maksymalna wysokość zabudowy</td><td>Brak planu</td></tr>
<tr><td>Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej</td><td>Brak planu</td></tr>
</table>

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

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

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

	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 obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym*	Przeznaczenie terenu	Brak planu
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	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	Budowa budynku mieszkalno-usługowego oraz przyłączy infrastruktury technicznej
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	- szerokość elewacji frontowej od 10 do 20 m, - wysokość elewacji frontowej (do gzymsu, attyki lub okapu) do 13,5 m, - kształt dachu: dach płaski

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

	forma architektoniczna	Budynek mieszkalno- usługowy
	usytuowanie linii zabudowy	- nieprzekraczalna linia zabudowy – 13 m od granicy z działką 3/16
	intensywność wykorzystania terenu	- wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 25%
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Inwestycja nie wymaga określenia warunków ochrony środowiska i zdrowia ludzi, ponieważ projektowany obiekt nie będzie miał wpływu na obszar objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	brak
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Inwestycja nie wymaga określenia warunków ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej ponieważ działka nr 3/36 nie znajduje się na obszarze objętym ochroną konserwatorską
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	-
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Działka nr 3/36 posiada dostęp do drogi publicznej (ul. Nadbrzeżna) poprzez działkę 3/16 przeznaczoną na komunikację, przechód i przejazd
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami przyłączenia, woda bytowa dostarczana będzie do budynku z miejskiej sieci wodociągowej, ścieki bytowo gospodarcze będą odprowadzane do sieci kanalizacyjnej znajdującej się w ulicy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	BRAK
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	-

przedmiotowej nieruchomości[5)], zawarte w:	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	-
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	BRAK
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	BRAK
	miejscowych planach odbudowy	BRAK
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	
	Zagrożenie powodziowe Wiarygodność danych: 100/100 Analiza obejmuje obszary wyznaczone na mapach zagrożenia powodziowego: obszary zagrożone powodzią raz na 10,100 i 500 lat a także obszary zagrożone w sytuacji przerwania wału przeciwpowodziowego. Szczegółowe informacje o analizie znajdziesz w artykule: https://blog.ongeo.pl/zagrozenie-powodziowe. Rodzaj strefy / Odległość / Stan na Strefa zalania w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego / 197 m / 01.11.2022 Strefa prawodopodobieństwa powodzi raz na 500 lat (0,02%) / 194 m Strefa prawodopodobieństwa powodzi raz na 100 lat (0,1%) / 197 m	
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	BRAK
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	BRAK
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	BRAK

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

	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	BRAK
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	BRAK
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	~~nie*~~
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	~~nie~~*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	~~tak*~~	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr B/29/2023 z dnia 13 stycznia 2023 r. przeniesiona na inwestora Portofino Gąski Sp. z o.o. decyzją nr B/156/2023 z dnia 22 marca 2023 r.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	-	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	**-**	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac: 15.05.2023 r. Zakończenie prac: 30.09.2025 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Brak- jeden budynek
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	na podstawie normy - PN-ISO 9836: 2015-12	

* Niepotrzebne skreślić.

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne 26,9 %, kredyt 73,1 %
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Lubusko-Wielkopolski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Drezdenku oraz Bank Spółdzielczy w Ośnie Lubuskim z siedzibą w Ośnie Lubuskim
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[6)]	0,45% Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. 2021, poz. 1177) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywców lokalu lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. 2021, poz 1177). 1. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. 2. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. 3. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach. 4. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.	

[6)] Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. 2021, poz. 1177) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	5. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. Bank informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia. 6. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. 7. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy. 8. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. 9. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 ustawy od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy, przez jedną ze stron, bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Lubusko-Wielkopolski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Drezdenku, Deweloperski Fundusz Gwarancyjny

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego

ETAP	ELEMENT ROBÓT	*SZACUNKOWY PODZIAŁ KOSZTÓW POSZCZEGÓLNYCH ETAPÓW W CAŁKOWITYCH KOSZTACH PRZEDSIĘWZIĘCIA*	TERMIN WYKONANIA
I	Zakup nieruchomości gruntowej	*25,00%*	ZREALIZOWANO
	Roboty ziemne pod fundamenty		
	Ławy fundamentowe		
	Podbetony		
	Ściany fundamentowe		
	Uziomy fundamentowe		
	Instalacje podposadzkowe		
	Izolacja przeciwwilgociowa i termiczna fundamentów		
II	Ściany nośne parteru	*15,00%*	ZREALIZOWANO
	Ściany działowe parteru		
	Strop nad parterem		
	Ściany nośne piętro I		
	Ściany działowe piętro I		
	Strop nad I piętrem		
III	Ściany nośne piętro II	*10,00%*	ZREALIZOWANO

		Ściany działowe piętro II		
		Strop nad II piętrem		
		Ściany nośne piętro III		
		Ściany działowe piętro III		
		Stropodach płaski		
	IV	Attyka i kominy	***10,00%***	**ZREALIZOWANO**
		Dach ocieplenie		
		Dach pokrycie		
		Stolarka okienna PVC		
	V	zabudowa kominów	***10,00%***	**ZREALIZOWANO**
		Instalacje gaz, co -piony		
		instalacje wod kan ,wentylacji -piony		
		Instalacje elektryczne mieszkania parter i I kondygna-cja-przewody		
		Instalacje gaz, co wentylacia parter i I kondygnacja		
	VI	Instalacje elektryczne mieszkania II i III kondygnacia przewody	***10,00%***	**15.08.2025**
		Instalacje gaz, co wentylacia II i III kondygnacja		
		ocieplenie budynku -styropian, siatka, klej		
		Tynki		
		Posadzki		
	VII	Elewacja, rury spustowe, blacharka	***10,00%***	**10.09.2025**
		Podłoża tarasy		
		Stolarka drzwiowa do mieszkań		
		Gładź gipsowa + malowanie korytarze		
		Parapety wewnętrzne		
		Płytki korytarz		
		Balustrady balkonowe		
		Balustrada schodowa		
		Instalacje sanitarne, wod-kan, CO, gaz - montaż opo-miarowania piece		
		Instalacje elektrycz. - szafy i tablice TM		
		Zabudowa GK korytarz, szachtów		
		Stolarka aluminiowa		
		Drabina, schody wyłazowe		
	VIII	Zagospodarowanie terenu	***10,00%***	**30.09.2025**

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Ustalona w umowie cena sprzedaży jednego metra kwadratowego po-wierzchni użytkowej lokalu jest stała i gwarantowana, bez względu na ewentualne zmiany dotyczące oferty przedmiotowej inwestycji. Cena może ulec zmianie tylko i wyłącznie w następujących przypadkach: a)jeżeli w wyniku zmiany obecnej stawki podatku od towarów i usług VAT, która nastąpi przed przeniesieniem prawa własności lokalu mieszkalnego na nabywcę, stawki podatku od towarów i usług VAT zmienią się, cena w tym zakresie: a')w przypadku zwiększenia stawki podatku od towarów i usług VAT wobec obowiązującej obecnie: zostanie odpowiednio zwiększona – o kwotę zwięk-szonego ze względu na zwiększenie stawki podatku od towarów i usług VAT i w przypadku zwiększenia tego podatku – nabywca zapłaci kwotę wy-nikającą ze zwiększenia najpóźniej w dniu dokonania odpowiednio płatności

	tego świadczenia na poczet ceny, którego dotyczy wzrost stawki podatku od towarów i usług VAT, a'')w przypadku zmniejszenia stawki podatku od towarów i usług VAT: zostanie odpowiednio umniejszona o kwotę wynikającą ze zmniejszonej stawki niezapłaconych kwot świadczeń na poczet ceny – umniejszenie dotyczyć będzie odpowiednio poszczególnych niezapłaconych kwot świadczeń na poczet ceny i kwota, o którą nastąpiło zmniejszenie będzie umniejszać ostatnią kwotę świadczeń na poczet ceny, b)w przypadku gdy inwentaryzacja powierzchni lokalu mieszkalnego wykaże inną powierzchnię niż określona w umowie deweloperskiej, wówczas cena nabycia lokalu mieszkalnego zmieni się w sposób następujący: b')rozliczenie będzie dokonane z uwzględnieniem ceny za 1 m^2 powierzchni lokalu, która to powierzchnia określona jest w umowie deweloperskiej, b'')w przypadku zwiększenia powierzchni lokalu mieszkalnego w stosunku do określonej w umowie deweloperskiej, cena zostanie zwiększona proporcjonalnie do zaistniałej zmiany, przy uwzględnieniu ceny brutto za 1m2; rozliczenie nastąpi do chwili zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu b''')w przypadku zmniejszenia powierzchni lokalu mieszkalnego w stosunku do określonej w umowie deweloperskiej, cena zostanie zmniejszona proporcjonalnie do zaistniałej zmiany, przy uwzględnieniu ceny brutto za 1m2; przy czym rozliczenie nastąpi do chwili zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
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 O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM (Dz. U. 2021, poz 1177)	
Należy opisać, na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	**A.** Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o deweloperskim funduszu gwarancyjnym (dalej: Ustawa): 1. jeżeli umowa deweloperska, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, 2. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, 3. jeżeli Deweloper nie doręczył odpowiednio 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; 4. jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy, 5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, 6. w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z tej umowy,

	7. w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, 8. w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy, 9. w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie, 10. w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy, 11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy, 12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe; 2) W przypadkach, o których mowa w 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 pkt 6 powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi 120 - dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej zastrzeżonej na rzecz nabywcy za opóźnienie Dewelopera w przeniesieniu na nabywcę własności lokalu, określonej w umowie deweloperskiej 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 art. 10 ust. 3 Ustawy, 5) W przypadku, o którym mowa w ust. 1 w 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 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; 7) zgodnie z art. 43 ust. 7 Ustawy Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej zgodnie z art. 43 ust. 7 Ustawy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej; 8) zgodnie z art. 43 ust. 8 Ustawy Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej zgodnie z art. 43 ust. 8 Ustawy w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. **B.** Strony oświadczają, że zgodnie z treścią Ustawy: - w przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że

	Nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej za zapłatą oznaczonej sumy, - w przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy, - Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez bank lub kasę z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej, - w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych, zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym", w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków, - oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, - w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. **C.** Nabywca ma umowne prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach: a) gdy powstanie różnica w powierzchni użytkowej Lokalu mieszkalnego - planowej i rzeczywistej, określonej w sposób objęty postanowieniami umowy deweloperskiej, niezależnie od wielkości tej różnicy, Nabywca może od umowy deweloperskiej odstąpić w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia doręczenia mu przez Dewelopera pisemnego zawiadomienia w tym zakresie, nie później jednak niż 30 września 2026 roku i odstąpienie to nie wiąże się z koniecznością zapłaty odstępnego, przy czym Nabywcy nie przysługuje prawo do odstąpienia od umowy, wówczas jeżeli zmiana powierzchni użytkowej wynikała ze zmian lokatorskich zamówionych przez Nabywcę, b) gdy na skutek zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT cena 1 m^2 lokalu mieszkalnego (zawierająca w sobie kwotę netto i należny od sprzedaży podatek od towarów i usług VAT) zwiększy się wobec określonej w § 5 ust. 1 umowy deweloperskiej, Nabywca może od umowy deweloperskiej odstąpić w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia doręczenia mu przez Dewelopera pisemnego lub elektronicznego zawiadomienia w tym zakresie na adresy Nabywcy, nie później jednak niż w terminie do dnia 30 września 2026 roku i odstąpienie to nie wiąże się z koniecznością zapłaty odstępnego. Deweloper zobowiązany jest do dnia 30 sierpnia 2026 roku zawiadomić Nabywcę o powstaniu przesłanek, powołanych wyżej, mających wpływ na zmianę ceny. **D.** W razie skorzystania z prawa odstąpienia od umowy deweloperskiej: ---

	- warunki zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę, a nie wypłaconych Deweloperowi przez bank, określają zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku, opisane w § 10 umowy deweloperskiej, - Deweloper zwraca Nabywcy środki wypłacone mu przez bank, a uprzednio wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, przy czym zwrot nie nastąpi wcześniej niż w dniu złożenia przez Nabywcę Deweloperowi bezwarunkowej zgody Nabywcy w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem na wykreślenie roszczenia wynikającego z umowy deweloperskiej.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje:

   - w przypadku obciążenia nieruchomości hipoteką, zgoda na wykreślenie hipoteki na rzecz Nabywcy, który na podstawie umowy deweloperskiej uprawniony jest do nabycia prawa własności nieruchomości, zostanie wydana pod warunkiem, że Nabywca dokona wpłaty 100% ceny sprzedaży brutto przedmiotowej nieruchomości na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy.

II. Osoba zainteresowana zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy ma możliwość w lokalu przedsiębiorstwa Portofino Gąski Sp. z o.o. ul. Niepodległości 11B, Luboń lub w lokalnym biurze sprzedaży zapoznania się z:

1) aktualnym stanem księgi wieczystej;
2) aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;
3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę;
4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata;
5) projektem budowlanym;
6) dokumentem potwierdzającym:
   a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Lubusko-Wielkopolskim Banku Spółdzielczym w Drezdenku, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Lubusko- Wielkopolskiego Banku Spółdzielczego w Drezdenku,
- 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,
- Lubusko-Wielkopolski Bank Spółdzielczy w korzysta także z następujących znaków towarowych: Lubusko-Wielkopolski Bank Spółdzielczy, Bank Spółdzielczy w Drezdenku

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419).
Oddział instytucji kredytowej, w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.