Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 30 październik 2025 roku

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Rubikon Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	
Adres	80-534 Gdańsk, ul. Starowiejska 60 lok. 53	
Numer NIP i REGON	NIP: 9571164484	REGON: 526710622
Numer telefonu	605 683 149	
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@adjk.pl	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	-	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
Spółka Rubikon Invest sp. z o.o. jest spółką powołaną w celu zrealizowania inwestycji deweloperskiej o nazwie OKTAWA, zlokalizowanej w Gdyni przy ul. Kaspra Geskiego 20. Jest to jedyny cel spółki, na którym koncentruje się zarząd. W związku z powyższym deweloper nie wykazuje żadnego doświadczenia.

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 toczy się żadne postępowanie.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[1)]	Gdynia ul. Kaspra Geskiego 20, działka o numerze ewidencyjnym 313, obręb ewidencyjny 0018 Leszczynki	
Numer księgi wieczystej	GD1Y/00001162/8	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Hipoteka umowna do kwoty 4.312.044,00 PLN Wierzytelność wynikająca z Umowy o kredyt Inwestorski Wierzyciel: PKO BP Bank Polski S.A.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[2)]	-	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3)]	Inwestycja znajduje się w odległości około 350 metrów od skrzyżowania ul. Morskiej oraz ul. E. Kwiatkowskiego. Obie ulice są ulicami o dużym natężeniu ruchu i generowany przez nie hałas jest słyszalny z nieruchomości. Nieruchomość, na której realizowany jest projekt znajduje się vis a vis supermarketu jednej z sieci detalicznych. Sklep wraz z parkingiem zlokalizowany jest na działkach 302/2, 303 oraz 304. Obecność sklepu i parkingu generuje dodatkowe natężenie ruchu, oświetlenie parkingu może wpływać na komfort przyszłych mieszkańców. Bezpośrednio za wspomnianym sklepem przebiegają tory kolejowe łączące stacje Gdynia Grabówek oraz Gdynia Leszczynki. W odległości około 500 metrów od nieruchomości, w kierunku północno – zachodnim, znajduje się bocznica kolejowa.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Dnia 20 marca 2024 roku została podjęta UCHWAŁA NR LXII/1885/24 RADY MIASTA GDYNI w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego miasta Gdyni
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	brak planu dla działki, na której jest realizowana inwestycja.
	Miejscowy plan odbudowy	brak planu odbudowy

	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni	UCHWAŁA NR XI/342/19 RADY MIASTA GDYNI z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Brak planu dla działki, na której jest realizowana inwestycja.	
	Przeznaczenie terenu	-
	Maksymalna intensywność zabudowy	-
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	-
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	-
	Maksymalna wysokość zabudowy	-
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	-
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	-
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	-

[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 sprawach:
1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia 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.

	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	-
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	-
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	-
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	-
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	-
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów,	Przeznaczenie terenu	-
	Maksymalna intensywność zabudowy	-

znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[5)]	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	-
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	-
	Maksymalna wysokość zabudowy	-
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	-
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	-
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	mieszkaniowa
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Szerokość elewacji frontowej -11,0m ± 20% wysokość górnej krawędzi elewacji – max 13,5m, geometria dachu: dach płaski.
	forma architektoniczna	Budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z infrastrukturą o 4 kondygnacjach naziemnych oraz 1 podziemnej.
	usytuowanie linii zabudowy	Linia zabudowy – min 6m od krawędzi jezdni ul. Geskiego, – min 4,5 m od granicy działki ul. Opata Hackiego
	intensywność wykorzystania terenu	Powierzchnia Zabudowy – maksymalnie 34%

[5)] W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu".

	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	-
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	-
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	-
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	-
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	-
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	-
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	-
	nadziemna intensywność zabudowy	-
	wysokość zabudowy	Wysokość górnej krawędzi elewacji maksymalnie 13,5m.

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[6)], zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak planu dla działki, na której jest realizowana inwestycja. Na północ od działki obowiązują plany zagospodarowania przestrzennego, które: - obejmują tereny portu morskiego, określają tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, dopuszczają zabudowę usługową jak również komunikację (Plan nr 2301 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Portu Zachodniego w Gdyni); - obejmują tereny portu morskiego, określają tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, dopuszczają zabudowę usługową jak również zabudowę oświaty i wychowania oraz komunikację Plan nr 2302 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dawnej Stoczni Gdynia). Na południe od działki obowiązują plany zagospodarowania przestrzennego, które: - dopuszczają zabudowę usługową z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 (Plan nr 0807 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Leszczynki w Gdyni, rejon ulic Morskiej i Działdowskiej Działdowska). - dopuszczają zabudowę wielorodzinną, usługową, zabudowę jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą oraz usługi oświaty i wychowania (Plan nr 0807 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Leszczynki w Gdyni, rejon ulic Działdowskiej i Modlińskiej) Na zachód i północny zachód od obszaru inwestycji obowiązują plany zagospodarowania przestrzennego: - dopuszczają zabudowę wielorodzinną, usługową, zabudowę jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą oraz usługi oświaty i wychowania (Plan nr 0703 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chylonia w Gdyni, rejon Parku Kilońskiego); - obejmują tereny zabudowy usługowej, terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny urządzeń komunikacji samochodowej, tereny obiektów i urządzeń transportu kolejowego. (Plan nr 0706 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chylonia w Gdyni, rejon ulic Hutniczej, Puckiej i B. Krzywoustego. Na południowy wschód od obszaru inwestycji obowiązują plany zagospodarowania przestrzennego: - obejmują tereny komunikacji miejskiej i zbiorowej. (Plan nr 0804 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Leszczynki w Gdyni rejon zajezdni przy ul. Zakręt do Oksywia); - dopuszczają zabudowę wielorodzinną, tereny usług publicznych oraz usługi

		komercyjne dzielnicowe. (Plan nr 0805 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Leszczynki w Gdyni, rejon ulic Drzymały, Ramułta). Powyższe informacje dostępne są na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Gdynia: https://bip.um.gdynia.pl/obszary-miasta-objete-planami-miejscowymi,421/obszary-miasta-objete-planami-miejscowymi-wyszukiwarka,376314
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Zgodnie z informacją dostępną na stronie https://bip.um.gdynia.pl/, poniżej informacja o wydanych przez Prezydenta Miasta Gdynia decyzji o ustaleniu warunków zabudowy w ciągu ostatnich trzech lat: - RAA.6730.3.70.2023.DD 504 dz.23,27 - budowa budynku usługowego - gastronomicznego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, budowa pylonu reklamowego do 8,0m, kontenerowej stacji transformatorowej, śmietnika wolnostojącego, urządzeń wyposażenia linii drive (znaki kierunkowe, panele do składania zamówień); - RAA.6730.3.4.2024.KR- 504/3 dz. 4142/2, 43/2, 45, 46/2 - rozbudowa i przebudowa budynku produkcyjnego, rozbiórka części budynków produkcyjnych; - RAA.6730.3.4.2024.KR- 504/3a – dz. 40/2, 37/2, 35 - przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku banku na funkcję biurową; - RAA.6730.3.48.2022.DD 55/122a - zmiana sposobu użytkowania lokalu handlowo usługowego nr 2 na lokal gastronomiczny na parterze budynku usługowego; - RAA.6730.3.49.2022.JWK-504/dz.20 - budowa zespołu obiektów usługowych: budynku myjni tunelowej, 2 budynków magazynowo warsztatowych, myjni samoobsługowej wraz z infrastrukturą; - RAA.6730.3.56.2022-JWK504/dz.23,27 budowa budynku usługowego o funkcji biurowej, handlowej, usługowej, hotelowej wraz z infrastrukturą; - RAA.6730.3.12.2023.KR565/13 rozbudowa o windę i nadbudowa części parterowej części budynku Ośrodka Rehabilitacyjno- Edukacyjno-Wychowawczego; - RAA.6730.3.21.2023.JWK-55/116 rozbudowa budynku usługowego (handel) o pomieszczenie zwrotu butelek; - RAA.6730.3.46.2023.JWK-504/dz.73 budowa drogi dojazdowej (część układu Komunikacyjnego do działki nr 20; - RAA.6730.3.45.2022.JWK-1025/17 - budowa hali namiotowej o funkcji portowej; - RAA.6730.3.2.2023.ES-567/21 – rozbiórka zabudowy istniejącej I budowa budynku zamieszkania zbiorowego z

		Możliwością przeznaczenia części parteru na lokal użyteczności publicznej oraz infrastrukturą techniczną; - RAA.6730.3.22. 2023.JWK-565/23 – budowa urządzenia budowlanego - dźwig osobowy wraz z infrastrukturą; - RAA.6730.3.40.2023.DD-504/dz.1098 Budowa instalacji fotowoltaicznej na zadaszeniu parkingu o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną; - RAA.6730.4.10.2021.DD-55/dz.633 - rozbudowa infrastruktury towarzyszącej o ekran; akustyczny w strefie dostaw na działce; - RAA.6730.2.52.2021.KR- 511/9 dz. 260 oraz 261 - budynek mieszkalny wielorodzinny, infrastruktura techniczna i komunikacyjna; rozbiórka budynku istniejącego; RAA.6730.3.22.2022.GZ-504/dz.20 - budowa budynku magazynowego wraz z infrastrukturą; - RAA.6730.4.10.2021.DD-55/dz.633 - rozbudowa infrastruktury towarzyszącej o ekran akustyczny w strefie dostaw na działce; - RAA.6730.2.56.2020.KR-511/18-202021.01.21 - budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową i parkingiem podziemnym, infrastruktura techniczna i komunikacyjna; - RAA.6730.2.4.2021.KR-511/202021.04.08 - budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową wraz z infrastrukturą; - RAA.6730.2.5.2021.KR-512/182021.04.15 - budynek mieszkalny wielorodzinny, infrastruktura techniczna i komunikacyjna; - RAA.6730.3.20.2021.KR-504/32021.08.04 - rozbudowa budynków biurowo- magazynowych i badawczo-laboratoryjnych; - o klatkę schodową i łącznik – I etap, - o budynek biurowy o wysokości do 15 m z przejazdem w przyziemiu – II etap - RAA.6730.1.74.2021.ES-511/6 2021.08.06 - nadbudowa budynku jednorodzinnego o jedną kondygnację mieszkalną; - RAA.6730.2.33.2021.KR-511/202021.08.17 - budynek mieszkalny wielorodzinny, infrastruktura techniczna i komunikacyjna; - RAA.6730.3.36.2021.KR-504/32021.11.05 - rozbiórka zewnętrznych schodów ewakuacyjnych oraz budowa łącznika z wewnętrzną klatką schodową między istniejącymi budynkami biurowo-badawczo-laboratoryjnymi; - RAA 6730.2.23.2021.ES-600/642021.07.16 - budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami

		w parterze (n.p. usługi konsumpcyjne itp) oraz infrastrukturą techniczną.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Z informacji dostępnych na stronach Ministerstwa Klimatu i Środowiska, wynika, że w okresie ostatnich 3 lat zostały wydane poniższe decyzje: - decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia: budowa wysokoparametrowej sieci ciepłowniczej w rejonie ulic: Niemojewskiego i Osada Kolejowa w Gdyni nr 27/2022; - decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie z przebudową i renowacją magistrali wodociągowej w rejonie ul. Morskiej w Gdyni, nr 500/2021 - 3 lipca 2024 roku Prezydent Miasta Gdynia wydał obwieszczenie ROD.6540.11.2024.BC dotyczące Projekt robót geologicznych dla wykonania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej na potrzeby koncepcji programowej wraz z materiałami do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla zadania: „Budowa Drogi Czerwonej na trasie węzeł Gdynia Chylonia-węzeł Terminal Promowy: odcinek nr 1 węzeł Gdynia Chylonia (włącznie)-węzeł Kwiatkowskiego II (włącznie)", wykonanego w lutym 2024 r., poprawionego w maju 2024 r. w firmie ROAD-SKAN-EXPERT Mariusz Komraus z Pszczyny. Obwieszczenie ma związek z budową tak zwanej Drogi Czerwonej, która ma łączyć port w Gdyni z obwodnicą miasta. Zadanie podzielono wówczas na **trzy kluczowe odcinki:** od węzła przy zakończeniu istniejącej Obwodnicy Trójmiasta do estakady Kwiatkowskiego, od estakady do Węzła Ofiar Grudnia '70 oraz od tego samego węzła aż do terminalu promowego. Budowa tej trasy będzie realizowana za kilka lat natomiast Droga Czerwona będzie przebiegała w odległości do 1 km od planowanej inwestycji co może wpływać na mieszkańców w przyszłości. Więcej informacji o postępach przy realizacji Drogi Czerwonej można znaleźć na stronie https://drogaczerwona.pl
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	-
	miejscowych planach odbudowy	-
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	-
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	3 lipca 2024 roku Prezydent Miasta Gdynia wydał obwieszczenie ROD.6540.11.2024.BC dotyczące Projekt

		robót geologicznych dla wykonania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej na potrzeby koncepcji programowej wraz z materiałami do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla zadania: „Budowa Drogi Czerwonej na trasie węzeł Gdynia Chylonia-węzeł Terminal Promowy: odcinek nr 1 węzeł Gdynia Chylonia (włącznie)-węzeł Kwiatkowskiego II (włącznie)”, wykonanego w lutym 2024 r., poprawionego w maju 2024 r. w firmie ROAD-SKAN-EXPERT Mariusz Komraus z Pszczyny. Obwieszczenie ma związek z budową tak zwanej Drogi Czerwonej, która ma łączyć port w Gdyni z obwodnicą miasta. Zadanie podzielono wówczas na **trzy kluczowe odcinki:** od węzła przy zakończeniu istniejącej Obwodnicy Trójmiasta do estakady Kwiatkowskiego, od estakady do Węzła Ofiar Grudnia ’70 oraz od tego samego węzła aż do terminalu promowego. Budowa tej trasy będzie realizowana za kilka lat natomiast Droga Czerwona będzie przebiegała w odległości do 1 km od planowanej inwestycji co może wpływać na mieszkańców w przyszłości. Więcej informacji o postępach przy realizacji Drogi Czerwonej można znaleźć na stronie https://drogaczerwona.pl

[6)] 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 linii kolejowej	-
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	-
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	-

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	-
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	Pozwolenie nr RAAI.6740.6.15.2023.AW-511/dz.313 z dnia 21.11.2023, wydane przez Prezydenta Miasta Gdynia.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	-	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	-	
Data zakończenia budowy	-	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac: 18/03/2024 Zakończenie prac: do 30/05/2026	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Odległość planowanego budynku od południowego zachodu to 9,5 m od istniejącego budynku. Odległość planowanego budynku od południowego wschodu to 3 m od najbliższego budynków i 18,9m od najbliższego budynku mieszkalnego. Odległość planowanego budynku od północnego wschodu to 5,4 m od najbliższego budynku.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PN-ISO 9836:2015-12	

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne, w tym pożyczki od udziałowców – 60% Kredyt bankowy – 40%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	PKO Bank Polski S.A.
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*~~
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[7)]	0,45 %

[7)] Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 000) 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 Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty rachunek powierniczy służyć będzie do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych powierzonych przez nabywcę na podstawie umowy deweloperskiej. Nabywca będzie posiadał indywidualny numer rachunku. Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty rachunek powierniczy po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji zadania deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów zadania określonego w harmonogramie. Przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera i po potwierdzeniu przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłaconymi z MRP wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	PKO Bank Polski S.A.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Zakup działki, wykonanie wykopu pod budynek oraz wykonanie prac stanu surowego otwartego, kondygnacji garażu podziemnego: 15% - do 31.12.2024. Wykonanie stanu surowego otwartego budynku: 25% - do 30.05.2025. Wykonanie dachu budynku wraz z obróbkami blacharskimi, montaż stolarki okiennej, tynki wewnętrzne, elewacja budynku: 25% - do 15.12.2025. Wykonanie instalacji: elektrycznej i teletechnicznej, centralnego ogrzewania, instalacji wentylacji, instalacji wodno – kanalizacyjnej, posadzek, stolarki wewnętrznej, winda, balustrady zew i barierki wew: 25% - do 31.03.2026. Pozostałe prace wykończeniowe w i na zewnątrz budynku, przyłącze OPEC wraz z węzłem, zagospodarowania terenu inwestycji (kostka, zieleń): 10% - do 29.05.2026.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie jest waloryzowana. W przypadku zmiany wysokości stawki podatku VAT pozostała do zapłaty cena zostanie obliczona według zmienionej stawki VAT, o czym kupujący zostanie powiadomiony odrębnym pismem. W przypadku zmiany wysokości podatku VAT kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy. Prawo to ograniczone jest w czasie i może być wykonane w terminie 14 dni od daty otrzymania przez kupującego zawiadomienia o zmianie ceny wynikającej z umowy, w związku ze zmianą wysokości stawki podatku VAT w terminie 20 dni roboczych od dnia otrzymania przez dewelopera oświadczenia z podpisem notarialnie poświadczonym o odstąpieniu od umowy zawierającego zgodę nabywców na wykreślenie roszczenia z księgi wieczystej

	wpisanego na ich rzecz, deweloper, zwróci stronie nabywającej kwoty wpłacone przez nich na poczet ceny.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	1) Jeżeli umowa nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym („**Ustawa**”); 2) Jeżeli informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy (czyli: zmian, które zostały wprowadzone przez dewelopera w treści prospektu informacyjnego lub jego załącznikach w czasie między doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami a zawarciem umowy deweloperskiej, w treści umowy deweloperskiej postanowienia wynikające z tych zmian podkreśla się wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny); 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy (czyli: przed zawarciem umowy, nieodpłatnie, na trwałym nośniku) 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 są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy, w terminie wynikającym z tych umów; 7) w przypadku, gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy (art. 10 ust. 1 Ustawy: 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); 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 (art. 12 ust. 2 Ustawy: w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie banku, o którym mowa w art. 10 ust. 2. Ustawy); 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego 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. W przypadkach, o których mowa powyżej w pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa powyżej w pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. Jeśli w umowie zastrzeżono zadatek i doszło do jego wpłaty, to w przypadku odstąpienia, nabywca ma ponadto prawo w danym przypadku do żądania jego podwójnej wysokości od dewelopera. W przypadku, o którym mowa powyżej w pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.

	W przypadku, o którym mowa powyżej w pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa powyżej w pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy. **Deweloper ma prawo odstąpić od umowy:** 1) w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej; 2)w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. Jeśli w umowie zastrzeżono zadatek i doszło do jego wpłaty, to w przypadku odstąpienia dewelopera od Umowy z przyczyn leżących po stronie nabywcy, deweloper ma prawo do zachowania zadatku.

INNE INFORMACJE

1) W biurze sprzedaży inwestycji - Gdańsk 80-557, ul. Narwicka 1 jest możliwość zapoznania się przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z:
   - aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości
   - kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego;
   - kopią pozwolenia na budowę;
   - sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatni rok działalności;
   - projektem architektoniczno – budowlanym;
   - dokument potwierdzający zgodę PKO Bank Polski S.A. na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę.

2) Środki pieniężne zgromadzone w PKO Bank Polski S.A., 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 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

   Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

   – ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec PKO Bank Polski S.A.;

   – 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 lub kasy, 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 lub kasy,

   – wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

   – PKO Bank Polski S.A., korzysta także z następujących znaków towarowych: PKO BP S.A.

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488).

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.