

**Prospekt informacyjny  
WODOPÓJ APARTAMENTY  
Zadanie inwestycyjne I**

Data aktualizacji prospektu informacyjnego – 08.12.2025 r.

## **Część ogólna**

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

<b>Deweloper:</b>	Wodopój Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku KRS 0000623103
<b>Adres</b>	80-320 Gdańsk Aleja Grunwaldzka 501
<b>Adresy punktów, w których jest przedstawiana oferta Dewelopera</b>	Gdańsk, Aleja Grunwaldzka 501 (biuro sprzedaży) Warszawa, ul. Zajęcza 1A lok U2
<b>Nr NIP i REGON</b>	NIP 5862307578 REGON 364718505
<b>Nr telefonu</b>	585 733 733
<b>Adres poczty elektronicznej</b>	biuro@moderna.pl
<b>Adres strony internetowej</b>	<a href="http://moderna.pl">moderna.pl</a>

### **II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

#### **HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

Realizatorem inwestycji jest: Wodopój Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku (adres: 80-320 Gdańsk, Aleja Grunwaldzka 501), wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000623103, REGON 364718505, NIP: 5862307578, w której właścicielem wszystkich udziałów jest Moderna Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Zajęcza 1A, lokal U2, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000621819, REGON 364635825, NIP: 5862307288. Funkcję Prezesa Zarządu spółek Wodopój Sp. z o.o. i Moderna Holding Sp. z o.o. pełni Adam Krzysztof Małaczek. Deweloper jest spółką celową, utworzoną do realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego WODOPÓJ APARTAMENTY. Osoba nim kierująca i wieloletnie doświadczenie budowlane zespołu, zapewnią sprawną realizację inwestycji. Prezes Zarządu posiada piętnastoletnie doświadczenie w realizacji budów i organizacji sprzedaży na rynku mieszkaniowym, począwszy od domów jednorodzinnych po obiekty wielokubaturowe – apartamentowce, a także w realizacji obiektów użyteczności publicznej i gastronomii.

**Przykładowe projekty zrealizowane przez spółki celowe, w których udziały posiadała/ posiada Moderna Holding Sp. z o.o.:**

- **2011-2012 Kamienica Moderna w Gdyni** przy ul. Plac Kaszubski 7. Budynek wielorodzinny w zabudowie pierzejowej, 27 lokali mieszkalnych oraz 2 lokale usługowe. Realizacja zakończona w maju 2012 roku. Inwestycja otrzymała prestiżową nagrodę Przewodniczącego Rady Miasta Gdynia „**CZAS GDYNI**” w kategorii **Architektura** za najlepszą architektonicznie, gdyńską inwestycję 2012 roku. Wszystkie lokale, zarówno mieszkalne, jak również usługowe, bardzo szybko znalazły swoich nabywców. Sukces sprzedaży to świadectwo wyjątkowości flagowej inwestycji spółki Moderna Sp. z o.o. Do osiągnięcia tak pomyślnego wyniku sprzedaży przyczyniły się między innymi: świetna, śródmiejska lokalizacja, wykończenie szlachetnymi materiałami oraz dbałość Inwestora o najdrobniejszy szczegół.
- **2012-2013 Lighthouse w Gdyni** przy ul. Cypriana Norwida 13. Budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem wielostanowiskowym. Inwestycja ukończona we wrześniu 2013 roku. Apartamentowiec otrzymał nagrodę Przewodniczącego Rady Miasta Gdynia „**CZAS GDYNI**” za najlepszą gdyńską inwestycję 2013 roku. To jedyny taki budynek w Polsce. Wzniesiony na działce położonej na wysokości 41 m. n.p.m. zapewnia doskonały widok na morze, dostępny już z apartamentów na pierwszej kondygnacji mieszkalnej. Od trzeciego piętra wzwyż, na każdym piętrze znajduje się tylko jeden apartament, do którego można dostać się bezpośrednio z cichobieżnej windy, wyposażonej w indywidualny system funkcyjny (jak, np. możliwość dedykacji wyjścia z windy zarówno na klatkę schodową, jak również wprost do apartamentu), gwarantujący pełen komfort dostępu do lokalu oraz bezpieczeństwo. Apartamenty spełniają surowe kryteria zgodnie z definicją i wymogami certyfikacji „apartamentu”. Lighthouse to absolutny bestseller na mapie apartamentowców, którego unikalnym autem jest widok 360 stopni. Inwestycja pretenduje do statusu Nowej Ikony Trójmiasta.
- **2014-2016 Baltiq Plaza w Gdyni** przy ul. Świętojańskiej 43 - 45. Dwubryłowy budynek mieszkalno – usługowy wraz z garażem podziemnym i infrastrukturą techniczną. Inwestycja zrealizowana u podnóża Kamiennej Góry, w historycznym miejscu Gdyni - przy Pomniku Harcerzy Gdyńskich. Prestiżowy budynek, w którym zlokalizowanych jest łącznie 88 samodzielnych lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu o łącznej powierzchni 10.135,76 m<sup>2</sup>. Wzniesiony, bez wątplenia, w najbardziej atrakcyjnej lokalizacji w Śródmieściu Gdyni. Architektura Baltiq Plazy nawiązuje twórczo do idei gdyńskiego modernizmu. Inwestycja stała się symbolem reaktywacji dawnej świetności ulicy Świętojańskiej – jednej z najstarszych i najbardziej reprezentacyjnych ulic miasta. To tu od lat koncentrowało się kulturalne, towarzyskie i biznesowe życie Gdyni, którego kontynuacją jest inwestycja Baltiq Plaza. Jeszcze przed ukończeniem realizacji, projekt zyskał uznanie na skalę krajową, został m.in. laureatem rankingu inwestycji deweloperskich w corocznym, ogólnopolskim plebiscycie organizowanym przez serwis OtoDom i otrzymując tytuł „**Inwestycja Roku 2015**”. Niezwykle prestiżową nagrodą jest kolejna nagroda „**Budowa Roku 2015**” przyznawana przez **Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa**, któremu patronuje wybitna kapituła, w skład której wchodzi **Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa oraz Główny Urząd Nadzoru Budowlanego**. Baltiq Plaza to sukces projektowy, sprzedażowy i marketingowy. To najwyższej rangi wizytówka inwestora oraz Miasta Gdynia.
- **2015 – 2017 Nautikka w Gdyni** przy ul. Pomorskiej 8. Budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z garażem podziemnym. Inwestycja zrealizowana w cenionej przez obywateli dzielnicy – Działki Leśne. Kameralny budynek, obejmujący tylko 17 komfortowych lokali mieszkalnych z dużymi oknami, zapewniającymi doskonałe doświetlenie światłem naturalnym. Nautikka odzwierciedla rozpoznawalny na całym świecie styl gdyńskiego modernizmu „Białego Miasta”. Łączy w sobie prostotę i przejrzystość, funkcjonalność oraz elementy marynistycznej kultury.
- **2015 – 2017 Victoria Residence w Sopocie** przy ul. Tadeusza Kościuszki 66 oraz 66A. Projekt obejmował dwa budynki. Pierwszy to budynek mieszkalno-usługowy z garażem podziemnym. Apartamentowiec obejmuje dwa lokale usługowe, zlokalizowane na parterze budynku oraz 15 luksusowych apartamentów – to inwestycja, która jest esencją ekskluzywnego sopockiego bycia. Bryła budynku wykreślona została z zachowaniem klasycznej złotej proporcji 1:1,16. Dla podniesienia estetyki została wzbogacona eleganckimi wykuszami, charakterystycznymi dla architektury Sopotu. Drugi budynek stanowi pensjonat Victoria Residence – trzykondygnacyjny budynek, z estetyczną elewacją wykonaną z czerwonej cegły, połączoną z zieloną stolarką okienną stanowi kontynuację historii przedwojennego budynku wozowni, wpisanego do Rejestru

Zabytków, który kilka lat temu częściowo spłonął w pożarze. Pensjonat to klimatyczna realizacja, w której zlokalizowanych jest pięć nowoczesnie wyposażonych apartamentów przeznaczonych na wynajem krótkoterminowy.

- **2016 – 2017 Oliwa 505** - to inwestycja przy ulicy Grunwaldzkiej 505 w Gdańsku Oliwie, obejmująca modernizację historycznego budynku dawnej przychodni oraz wykonanie nowej zabudowy wzdłuż ulicy – w najlepszej lokalizacji w tej części miasta. Budynek usługowy jest doskonale zlokalizowany przy głównej arterii Gdańska i jednocześnie głównej drodze łączącej Trójmiasto. Oliwa 505 położona jest w urokliwej dzielnicy Gdańska – Oliwie, na granicy z miastem Sopot. Dzielnica słynie m.in. z przepięknej Archikatedry oraz graniczącego z nią XVI-wiecznego parku. Zespół budynków składa się z dwóch części, historycznego budynku z wpisaną wieloletnią tradycją opieki zdrowotnej oraz nowoczesnego kompleksu hotelowo-usługowego. W nowo wybudowanej części znajduje się hotel Hampton by Hilton z ofertą 101 pokoi oraz market popularnej sieci spożywczej Lidl o powierzchni handlowej 1600 m<sup>2</sup>. Oliwa 505 otrzymała nagrodę I stopnia przyznaną przez Polski Związek Inżynierów Techników Budownictwa, Ministerstwo Budownictwa i Główny Urząd Nadzoru Budowlanego za wyróżniające się wyniki realizacyjne w skali ogólnopolskiej.
- **2016 – 2018 Front Park** – to nowoczesne osiedle apartamentowe, położone w Śródmieściu Gdańska. Atrakcyjna lokalizacja z widokiem na Motławę to wymarzone miejsce dla osób ceniących spokój i relaks, szukających nietuzinkowego miejsca do zamieszkania w Śródmieściu. 136 komfortowych mieszkań i apartamentów Front Park rozplanowano tak, aby stanowiły estetyczną i komfortową przestrzeń do użytkowania przez mieszkańców. Architektura osiedla przyciąga entuzjastów dobrego smaku, ceniących sobie architekturę mieszkaniową na wysokim poziomie. To co wyróżnia mieszkania i apartamenty Front Park, to przede wszystkim prawdziwie kameralny charakter osiedla pełnego bujnej, uważnie zaprojektowanej zieleni, ze stylowymi alejkami i oświetleniem, w wyjątkowej lokalizacji nad rzeką. W 2019 r. został laureatem plebiscytu organizowanego przez trójmiasto.pl na Najlepszą inwestycję mieszkaniową w Trójmieście.
- **2016 – 2018 Złota Chmielna Apartments** – to kameralna inwestycja zlokalizowana w Warszawie pomiędzy ul. Złotą i Chmielną. Ta wyjątkowa lokalizacja w samym centrum Warszawy, oddalona zaledwie 5 minut pieszo od Złotych Tarasów, w bliskim sąsiedztwie apartamentowca Złota 44 oraz nowo budowanego biurowca Varso Tower. Złota Chmielna, osłonięta od ruchu i wyciszana przez sąsiednie kamienice, stanowi schronienie od zgiełku dużego miasta. Bliskość głównych arterii nie odbiera jej jednak kameralności. Lokalizacja w głębi ulicy pozwala zapomnieć, że jest się w samym centrum Warszawy. W budynku znajdują się 54 mieszkania na 8 kondygnacjach. Pod ziemią znajduje się 2 kondygnacyjna hala garażowa z 30 miejscami postojowymi.
- **2017 – 2019 Oliwski Park** - to inwestycja przy ulicy Opackiej 20 w Gdańsku Oliwie. Celem przedsięwzięcia inwestycyjnego była budowa zespołu budynków wielorodzinnych z garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowanymi terenami zielonymi nawiązującymi swoim charakterem do Ogródu Japońskiego. Ukształtowanie przestrzeni całego założenia tworzy kameralną harmonijną urbanistyczną całość, otwartą w kierunku południowym na istniejący Ogród Japoński Parku Oliwskiego. W budynkach znajduje się: 100 lokali mieszkalnych, 113 podziemnych miejsc postojowych, 103 komórki lokatorskie. W 2020 roku w 10 Jubileuszowej Edycji Programu Budowlanego Oliwski Park został laureatem nagrody Deweloper Roku 2019 przyznawaną przez Certyfikację Krajową.
- **2018 - 2020 Praska Moderna** – to inwestycja zlokalizowana przy ul. Targowej 23 w Warszawie. Praska Moderna to nowoczesna inwestycja inspirowana twórczą charyzmą przedwojennej Pragi, zlokalizowana u zbiegu ulic Targowej, Marcinkowskiego i Sprzecznej. To neomodernistyczna, biała kamienica a w niej funkcjonalne wysokie apartamenty: 32 dwupoziomowe typu loft i 3 jednopoziomowe. Odważna sylwetka Praskiej Moderny idealnie wkomponowuje się w zwarty korowód praskich kamienic, z których część wzniesiono jeszcze w czasach zaborów. I choć jej powściągliwa, jasna fasada z szacunkiem wpasowała się w miejski rytm zachodniej pierzei, to otwarta, modernistyczna bryła przyciąga uwagę, nie pozwalając przejść obojętnie.
- **2019-2021 Bank Polski 1929 w Gdyni** - to inwestycja zlokalizowana na ul. 10-lutego w Gdyni Śródmieście. Bank Polski 1929 to kompleks łączący w sobie apartamenty mieszczące się w nowoczesnym, modernistycznym budynku oraz hotel i restauracja we wnętrzach historycznego

bankowego pałacu. Zabytkowy gmach, z zewnątrz dostojny i monumentalny, prowadzi dumny dialog z modernistycznym apartamentowcem i z główną linią stylistyczną reprezentacyjnej ulicy Gdyni. Apartamenty ulokowano na siedmiu piętrach współczesnej części kompleksu, w parterze zaś mieszczą się 4 lokale usługowe. Miejsca dla pojazdów znajdują się w przestrzeni dwóch kondygnacji podziemnych.

- **2019-2021 Moderna Powiśle w Warszawie**- to inwestycja zlokalizowana przy ul. Zajęcej 1A w Warszawie, na granicy pomiędzy strefą oszałamiającej współczesnej architektury, skupionej przy Wybrzeżu Kościuszkowskim, a obszarem zwartej, miejskiej zabudowy, utkanej z wąskich ulic i proporcjonalnych budynków. W Moderna Powiśle te dwa światy łączą się duchem i materią: bierzemy w objęcia fragment przedwojennej historii Powiśla i oddajemy ją- odmienioną-teraźniejszości. Apartamenty ulokowano na pięciu piętrach, w parterze zaś mieszczą się 4 lokale usługowe. Miejsca dla pojazdów znajdują się w przestrzeni dwóch kondygnacji podziemnych.
- **2020-2023 Oliwa 501 w Gdańsku** – Kameralny kompleks biurowo-usługowy zlokalizowany przy głównej arterii Gdańska al. Grunwaldzkiej 501-503 w dzielnicy Oliwa. Świetnie usytuowany obiekt zapewnia łatwy i szybki dojazd różnymi środkami komunikacji. W odległości 260 m. znajduje się dworzec kolejowy/przystanek SKM, 300 m. przystanek autobusowy, 200 m. pętla tramwajowa, 1,2 km Arkońska Business Center, 850 m. Olivia Business Center – największe centrum biznesowe północnej Polski, 550 m. Park Oliwski im. Adama Mickiewicza, a 950 m. - Katedra Oliwska. Projekt powstał w znanej warszawskiej pracowni Grupa 5 Architekci przy współpracy z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. W architekturze „Oliwy 501” znajdziemy nawiązania do zabudowanej kamienicami wielkomiejskiej al. Grunwaldzkiej, jak i do ulicy Poczty Gdańskiej przywołującej nastrój podmiejskiego kurortu ze starym drzewostanem i usytuowanymi wzdłuż niej willami miejskimi. Bryła podzielona została na kilka części i nawiązuje do rytmu i skali dawnych podziałów parcelacyjnych otoczenia. W celu uzyskania zróżnicowanej architektury elewacje zaprojektowano z kilku materiałów: od płyt kamiennych, poprzez szlachetny tynk do szklanej ściany osłonowej i ceramicznych pilastrów. Z myślą o mieszkańcach Oliwy i użytkownikach budynku, zaprojektowano wewnętrzne patio, które zostało ożywione donicami z zielenią tworzącą przyjemny mikroklimat miejsca. Na parterze budynku znajduje się z kolei lokal gastronomiczny Bistro Oliwa, który powstał z myślą o przywróceniu kulinarnych tradycji miejsca. Wśród udogodnień Oliwy 501 można wymienić również: miejsce do ładowania samochodów elektrycznych, miejsca dla rowerów, skuterów i motocykli. Budynek jest również przyjazny dla osób niepełnosprawnych. „Oliwa 501” to 5400 m2 powierzchni inwestycji, z czego 3300 m2 stanowi powierzchnia użytkowa budynku. Budynek ma 4 kondygnacje nadziemne, a podziemny parking obliczono na 31 miejsc postojowych. Wjazd do garażu znajduje się od strony ulicy Majkowskiego, pod nim umiejscowiono zbiornik retencyjny wody opadowej o pojemności 195 m3.
- **2018 – 2024 Scala Apartamenty w Gdańsku**– to inwestycja zlokalizowana w Śródmieściu Gdańska, zaledwie 900 m od fontanny Neptuna, w ramach której powstało 7 budynków liczących od 3 do 6 kondygnacji. Architektura Scali jest pełna nowoczesnych interpretacji historycznej zabudowy Śródmieścia. Elewacja pokryta ręcznie formowaną ceramiką wysokiej klasy nadaje typowo gdański charakter ceglanych zabytków. Zróżnicowane formy wykończenia balkonów, zielone tarasy na najwyższych poziomach i wyniesienia podziemnej kondygnacji nadają charakteru. Każdy budynek Scali ma własny, unikalny sposób prowadzenia detalu architektonicznego. W przestrzeni osiedla powstały przytulne zielone alejki oraz bogate aranżacje roślinne nawiązujące do dawnych śródmiejskich ogrodów. Zamiast stanu deweloperskiego lokale wykończone są w Modelu M – podwyższonym standardzie Moderny, gotowym do zamieszkania. Oznacza to, że w momencie odbioru apartament będzie miał wygładzone i pomalowane ściany, ułożone podłogi, zamontowane drzwi, wykonaną łazienkę i kuchnię. To skrócenie czasu od odbioru do zamieszkania, oszczędność czasu i nerwów, ograniczenie uciążliwości długotrwałych sąsiedzkich remont w oraz szybszy zwrot z inwestycji w przypadku zakupu pod wynajem. Wykończenie jest dostępne w trzech ponadczasowych stylach, które zostały zaprojektowane tak, aby współgrać z pełną gamą aranżacji.
- **2022-2024 Chronos Apartamenty w Warszawie** - Inwestycja obejmująca budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na poziomie parteru oraz garażem podziemnym dwupoziomowym, zrealizowana przy al. Solidarności 153 w Warszawie w dzielnicy Wola. Projekt

o eleganckim stylu modernistycznym i ponadczasowej estetyce. Budynek posiada 7 kondygnacji naziemnych i obejmuje 108 apartamentów o ponadprzeciętnej wysokości pomieszczeń z oknami na pełną wysokość. Usługi w parterze dostępne z al. Solidarności i holu wejściowego stanowią ogólnodostępną przestrzeń publiczną. Wokół budynku od strony terenu wewnętrznego zaprojektowano teren zielony z nasadzeniami roślinnością niską i średniowysoką. Elementem charakterystycznym wykończenia elewacji są jasne płaszczyzny ścian w okładzinach kamiennych z wapienia jurajskiego o różnych fakturach i zróżnicowanej tektonice tworzącej trójwymiarowy relief dający efekt światłocienia. Strefa frontowa przyziemia budynku zawierająca usługi jest bardziej przeszklona, na kondygnacjach 3-6 elewacja jest podzielona w rytmicznym układzie portfenetrów ze szklanymi balustradami, zaprojektowanymi w układzie powtarzalnych sekwencji. Ostatnia kondygnacja zawierająca mieszkania z antresolami jest wycofana w stosunku do lica niższych kondygnacji. W ramach kolejnego etapu inwestycji planowana jest rozbudowa budynku o 6- kondygnacyjną część mieszkalną wielorodzinną z usługami w parterze, która kontynuować będzie swoją estetyka i funkcjonalnością istniejącą część budynku.

- **2023- 2025 Scala History** - w ramach inwestycji zrealizowany został trzykubaturowy budynek usługowy z apartamentami na wynajem, ze wspólną podziemną halą garażową. Istniejący na nieruchomości budynek zabytkowych Koszar (część A) został poddany przebudowie i rozbudowie o nowoprojektowane kubatury (części B i C). Nieruchomość zlokalizowana jest w Śródmieściu Gdańska na przecięciu ulic Podwale Przedmiejskie od strony południowej oraz Łąkowej od strony zachodniej. Po stronie północnej znajduje się nowo wybudowane osiedle mieszkaniowe „Scala Apartamenty”, natomiast od wschodu znajduje się ulica Reduta Żbik. Budynek istniejący (część A), to budynek pokoszarowy, zwany „Czerwonymi Koszarami”. Budynek powstał w latach 1887-89 i jest to obiekt sześciokondygnacyjny z umieszczonym w centralnej części poddaszem technicznym. Kształt budynku zbliżony jest do litery U, gdzie w środkowej części znajduje się główna klatka schodowa. Od niej na boki rozchodzą się skrzydła, prowadzące do bocznych klatek schodowych. Forma istniejącego budynku koszar pozostaje bez zmian. Zmiany na elewacjach mają charakter naprawczy i odtworzeniowy, a drobne korekty wynikają z dostosowania do projektowanego układu funkcjonalnego i wytycznych zawartych w programie prac konserwatorskich. Pod rozbudowanymi częściami B i C zaprojektowano wspólną garażową część podziemną na 66 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym 5 miejsc z ładowaniem elektrycznym. Część B połączona jest z częścią A przeszklonym holem-dziedzińcem. Łącznie na kondygnacjach naziemnych zrealizowano 398 apartamentów typu studio: 191 apartamentów w części A, 144 apartamentów w części B, 63 apartamenty w części C.
- **2023- 2025 Antracyt** – apartamenty Antracyt zlokalizowane są przy ulicy Czyżewskiego w Gdańsku Oliwie. Jest to concept mieszkaniowy, który doskonale wtapia się w otoczenie związane z zielenią Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. 350 metrów od Alei Grunwaldzkiej, głównej arterii łączącej Gdańsk z Sopotem gwarantuje dobrą komunikację z pozostałą częścią Trójmiasta. Jest to wyjątkowa lokalizacja z bezpośrednim wejściem do lasu oraz z łatwym dojazdem do najbardziej biznesowej części miasta, morza, Parku Oliwskiego, Ergo Areny czy modnego latem kurortu-Sopotu. Architektura charakteryzuje się naturalną, pełną cegłą na elewacji, wysokimi panoramicznymi oknami, dużymi loggiami i balkonami. W przestrzeni osiedla zaprojektowany jest kameralny teren rekreacyjny na dziedzińcu. Budynek posiada 5 kondygnacji naziemnych, na których znajduje się 45 lokali mieszkalnych, w tym dwa lokale przystosowane dla osób niepełnosprawnych na parterze. 1 kondygnację podziemną stanowi parking, który obejmuje 52 miejsca postojowe w hali garażowej w tym dwa przystosowane dla potrzeb osób niepełnosprawnych oraz 2 miejsca postojowe zewnętrzne przystosowane dla potrzeb osób niepełnosprawnych. W hali garażowej zaprojektowano także 10 stanowisk do parkowania rowerów oraz 12 pomieszczeń na jednoślady.

### **PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

(zrealizowanego przez spółkę Moderna Holding sp. z o.o.)

<b>Adres</b>	81- 350 Gdynia, ul. Plac Kaszubski 7
<b>Data rozpoczęcia</b>	11.02.2010 r.
<b>Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie:</b>	05.05.2012 r.

### **PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

(zrealizowanego przez spółkę celową- Zajęcza sp. z o.o.)

<b>Adres</b>	00-351 Warszawa, ul. Zajęcza 1A
<b>Data rozpoczęcia</b>	06.08.2019 r.
<b>Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie:</b>	10.06.2021 r.

### **OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE**

(zrealizowane przez spółkę celową- Czyżewskiego Sp. z o.o.) inwestycja pod nazwą: ANTRACYT – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym.

<b>Adres:</b>	Gdańsk, ul. Czyżewskiego 31A
<b>Data rozpoczęcia robót budowlanych:</b>	13.05.2023 r.
<b>Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie:</b>	07.04.2025 r. (prawomocna 07.04.2025 r.)
<b>Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł</b>	NIE

## **III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I ZADANIA INWESTYCYJNEGO**

### **INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU**

<b>Adres i nr działki ewidencyjnej:</b>	Gdańsk, województwo pomorskie, działki gruntu nr 201/12 i 201/13, 202/3, ul. Wodopój 5, obręb ewidencyjny 0090
<b>Nr księgi wieczystej:</b>	GD1G/00299170/7 (dz. 201/12 i 201/13), GD1G/00320574/6 (dz. 202/3)
<b>Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej</b>	Brak
<b>W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości</b>	Nie dotyczy
<b>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia</b>	Inwestycja realizowana jest na terenie zabudowy śródmiejskiej, gdzie dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną i usługowa (o funkcjach: biurowej, oświatowej, kultu religijnego, usługowej, handlowej, gastronomicznej). W pobliżu inwestycji zlokalizowane są liczne sklepy, restauracje, kawiarnie, hotele i inne punkty

usługowe, co powoduje zwiększone natężenie ruchu ulicznego i pieszego. W bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji znajdują się również Kościół Rektorski Ojców Karmelitów pw. św. Katarzyny oraz Bazylika św. Brygidy, a nadto występuje strefa uciążliwości komunikacyjnych i akustycznych centrum miasta Gdańska. Inne obiekty położone w sąsiedztwie inwestycji wpływające na warunki życia to: Hotel Mercure Gdańsk Stare Miasto (bezpośrednie sąsiedztwo), budynek NOT (bezpośrednie sąsiedztwo), kanał Raduni (bezpośrednie sąsiedztwo), Biuro Turystyki Morskiej, Polski Związek Wędkarski (ok.60m), Centrum handlowe Madison (odległość ok. 130m), Bałtyckie Liceum Ogólnokształcące (ok.80m), Wyższa Szkoła Społeczno-Ekonomiczna w Gdańsku (ok.80m), Przedszkole Solaris (ok.25m), Cosinus Gdańsk-Szkoły Policealne (ok.130m). Corocznie na terenie Głównego Miasta odbywa się Jarmark Św. Dominika na przełomie lipca i sierpnia oraz jarmark bożonarodzeniowy na przełomie listopada i grudnia, w tych okresach część ulic znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji zostaje wyłączonych z ruchu pojazdów.

**Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym**

**Plan ogólny gminy**

Na terenie inwestycji nie obowiązuje plan ogólny gminy. Rada Miasta Gdańska przyjęła uchwałę nr LXXV/1912/24 z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Gdańska. Projekt planu ogólnego znajduje się pod linkiem:

<https://www.brg.gda.pl/planowanie-przestrzenne/plan-ogolny>

Aktualnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, zmienioną uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 roku przyjęte uchwałą Rada Miasta Gdańska nr LI/1506/18 z 23 kwietnia 2018 roku

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego**

Brak

**Miejscowy plan odbudowy**

Brak

**Inne**

1)Uchwała Nr XLVIII/1465/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, na terenie Miasta Gdańska.

2) Teren inwestycji usytuowany jest na obszarze historycznego układu urbanistycznego miasta Gdańska w obrębie nowożytnych fortyfikacji, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 8 (nowy rejestr: nr 15), decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 11 października 1947 r., ustanowionego ponadto Pomnikiem Historii w drodze zarządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 r. (Monitor Polski 1994 r., nr 50 poz. 415).

**Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem**

**Przeznaczenie terenu**

Nie dotyczy

**Maksymalna intensywność zabudowy**

Nie dotyczy

deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	<p><i>MPZP Stare Miasto - rejon ulic Łagiewniki i Rybaki Górne w mieście Gdańsku - Uchwała nr XXIX/579/12 Rady Miasta Gdańska z dnia 30.08.2012 r.</i></p> <p>001-M/U32- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej  003-KX - teren wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego -odcinek ul. Rybaki Górne  004-ZP - tereny zieleni urządzonej</p> <p><i>MPZP Stare Miasto - Osiek w mieście Gdańsku-Uchwała nr XXIII/656/04 Rady Miasta Gdańska z dnia 29.04.2004 r.</i></p> <p>020-31 - zabudowa mieszkaniowo-usługowa zawierająca strefę mieszkaniową 23 i usługową 33  021-33 - usługi  019-62 - zieleń urządzona  006-32 - Zabudowa mieszkaniowo-usługowa zawierająca strefę mieszkaniową 24 i usługową 33  018-31 - Zabudowa mieszkaniowo-usługowa zawierająca strefę mieszkaniową 23 i usługową 33  051-81 - Ulica dojazdowa D - ulica Mniszki  047-81 - Ulica lokalna L - ulica Stolarska i ulica Igielnicka</p>

<b>Maksymalna intensywność zabudowy</b>	001-M/U32- max. 4 (dopuszcza się zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy o wartość wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy przeznaczonej pod parkingi podziemne w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją) 003-KX - nie dotyczy 004-ZP - nie ustalono 020-31 - nie ustalono 021-33 - nie ustalono 019-62 - nie ustalono 006-32 - nie ustalono 018-31 - nie ustalono 051-81- nie dotyczy 047-81 - nie dotyczy
<b>Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy</b>	001-M/U32- nie ustalono 003-KX - nie dotyczy 004-ZP - nie ustalono 020-31 - nie ustalono 021-33 - nie ustalono 019-62 - nie ustalono 006-32 - nie ustalono 018-31 - nie ustalono 051-81 - nie dotyczy 047-81 - nie dotyczy
<b>Maksymalna powierzchnia zabudowy</b>	001-M/U32- max. 100% 003-KX - nie dotyczy 004-ZP - nie ustalono 020-31 - max 40% 021-33 - max 50% 019-62 - nie ustalono 006-32 - max 40% 018-31 - max 30 % 051-81 - nie dotyczy 047-81 - nie dotyczy
<b>Maksymalna wysokość zabudowy</b>	001-M/U32- max. 20 m 003-KX - nie dotyczy 004-ZP - nie ustalono 020-31 - max 15 m 021-33 - nie ustalono 019-62 - nie ustalono 006-32 - max 15m 018-31- max 15 m 051-81- nie dotyczy 047-81 - nie dotyczy
<b>Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej</b>	001-M/U32- 0% 003-KX - nie dotyczy 004-ZP- nie ustalono 020-31 - 3 m2 powierzchni biologicznie czynnej na 1m2 powierzchni mieszkaniowej, na pozostałym terenie w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zieleń do zachowania, wprowadzenia i pielęgnacji jak na rysunku planu 021-33 - nie ustalono 019-62 - nie ustalono 006-32 - 50% 018-31 - nie ustalono 051-81 - nie dotyczy 047-81- nie dotyczy
<b>Minimalna liczba miejsc do parkowania</b>	001-M/U32- w zależności od rodzaju obiektu i funkcji zgodnie z § 5 uchwały, min. 40 miejsc postojowych ogólnodostępnych 003-KX- parkingi wyklucza się 004-ZP - nie ustalono 020-31- w zależności od rodzaju obiektu i funkcji zgodnie z § 4 uchwały 021-33-- w zależności od rodzaju obiektu i funkcji zgodnie z § 4 uchwały

019-62 - nie ustalono  
006-32 - w zależności od rodzaju obiektu i funkcji zgodnie z § 4 uchwały  
018-31 - w zależności od rodzaju obiektu i funkcji zgodnie z § 4 uchwały  
051-81 - nie ustalono  
047-81- nie ustalono

**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**

*Decyzja o warunkach zabudowy znak WUiA.VI.6730.403-5.2018.KW.413748 z dnia 22.01.2019 r. wydana z up. Prezydenta Miasta Gdańska (dalej „Decyzja WZ 1) – w zakresie budowy budynku wielorodzinnego z usługami*

*Decyzja o warunkach zabudowy znak WUiA.VI.6730.48-5.2023.KW.82528 z dnia 09.05.2023 r. wydana z up. Prezydenta Miasta Gdańska (dalej „Decyzja WZ 2) – w zakresie realizacji budowy i przebudowy infrastruktury technicznej wraz z przebudową drogi*

**Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu**

Decyzja WZ1 i Decyzja WZ2 - Funkcja mieszkaniowo-usługowa rangi centrum aglomeracji – budynek mieszkaniowy wielorodzinny z usługami i garażem podziemnym wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej

**Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu**

Decyzja WZ1 - Proporcje pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową: usługi na pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej, funkcja mieszkaniowa od trzeciej nadziemnej kondygnacji w górę, wyłącza się realizacje obiektów handlowych o pow. użytkowej 2000m<sup>2</sup> i powyżej, funkcja usługowa zawierająca handel, rzemiosło, administrację itp. (usługi nieuciążliwe), zakazuje się lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy chronionych obszarów.

Decyzja WZ2 - Proporcje pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową: usługi na pierwszej kondygnacji nadziemnej (parter), funkcja mieszkaniowa od drugiej nadziemnej kondygnacji w górę, wyłącza się realizacje obiektów handlowych o pow. użytkowej 2000m<sup>2</sup> i powyżej, funkcja usługowa zawierająca handel, administrację itp. (usługi nieuciążliwe), zakazuje się lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy chronionych obszarów.

**Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:**

**Gabaryty**

Decyzja WZ1-wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki -min. 19,8 m, max 37m (łącznie z maszynowniami dźwigów i innymi pomieszczeniami technicznymi), szerokość elewacji frontowej – min. 41 m, max 65 m,

Decyzja WZ2 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki -min. 10 m, max 35m (łącznie z maszynowniami dźwigów i innymi pomieszczeniami technicznymi), szerokość elewacji frontowej – min. 41 m, max 62 m,

**Forma architektoniczna**

Decyzja WZ1 - Należy dostosować projektowaną inwestycję do estetyki otoczenia poprzez zastosowanie odpowiednich gabarytów, materiałów, formy i kolorystyki właściwej dla obszaru śródmieścia w celu utworzenia harmonijnej całości z zabudową w historycznym otoczeniu. Należy wykluczyć formy typowe dla osiedlowej zabudowy mieszkaniowej -tj. balkony. Geometria dachu – płaski (do 12°), przy czym ukształtowanie dachu musi umożliwiać naturalny

spyw wód opadowych wyłącznie na teren działki inwestora.

Decyzja WZ2 - Należy dostosować projektowaną inwestycję do estetyki otoczenia poprzez zastosowanie odpowiednich gabarytów, materiałów, formy i kolorystyki właściwej dla obszaru śródmieścia w celu utworzenia harmonijnej całości z zabudową w historycznym otoczeniu. Należy wykluczyć formy typowe dla osiedlowej zabudowy mieszkaniowej -tj. balkony. Należy wykluczyć zlokalizowanie urządzeń i obiektów obcych w pasie drogowym drogi publicznej ul. Wodopój, typowych dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej, tj. zadaszenia, wykusze, balkony, z wyłączeniem infrastruktury technicznej. Geometria dachu - płaski (do 12°), dach strony (jedno, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia: powyżej 30 do 65 stopni) z dopuszczeniem lukarni przekrytych dachem pulpitowym o kącie nachylenia połąci od 20 do 25 stopni-przy czym ukształtowanie dachu musi umożliwiać naturalny spływ wód opadowych wyłącznie na teren działki inwestora.

### **Usytuowanie linii zabudowy**

Decyzja WZ1 i Decyzja WZ2

Obowiązujące linie zabudowy- jako nieprzekraczalne linie zabudowy:

- od strony ul. Heweliusza wyznacza się jako kontynuację linii zabudowy budynku usługowego na dz. 202/1,
- od strony kanału Raduni jak na załączniku graficznym,
- od strony ul. Łagiewniki jako kontynuację linii zabudowy budynku usługowego na dz. 201/10

### **Intensywność wykorzystania terenu**

Decyzja WZ1 - Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu do 74,7% (wskaźnik średni)

Decyzja WZ2 - Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu do 67,5% (wskaźnik średni)

### **Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu**

Decyzja WZ 1:

- inwestycja nie może powodować kolizji z istniejącym uzbrojeniem, jej usunięcie w uzgodnieniu z jej właściwym gestorem, właścicielem,
- w zależności od ustalonej kategorii geotechnicznej oraz rodzaju warunków gruntowych należy sporządzić odpowiednią dokumentację: geologiczno-inżynierską i/lub geotechniczną,
- dostosować projektowaną inwestycję do estetyki otoczenia poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, formy i kolorystyki w celu utworzenia harmonijnej całości z otoczeniem, i historycznym i współczesnym, z poszanowaniem istniejącego zainwestowania w najbliższym sąsiedztwie,
- na wprowadzenie oraz wykonanie urządzeń wprowadzających wody opadowe do wód lub do ziemi wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego, wody opadowe należy odprowadzić w sposób zintegrowany z istniejącym już na działce systemem odprowadzającym do kanalizacji deszczowej,
- projekt inwestycji należy opracować w sposób minimalizujący straty w istniejącej zieleni,
- prace geologiczne mogą być wykonywane wyłącznie na podstawie zatwierdzonego decyzją projektu prac geologicznych oraz po zgłoszeniu odpowiednim organom zamiaru rozpoczęcia prac, planowana inwestycja nie może pogorszyć standardów jakości gleby określonych w

rozporządzeniu Ministra Środowiska z 01.09.2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi, w projekcie budowlanym należy przesądzić o sposobie postępowania z ewentualną nadwyżką mas ziemnych.

Decyzja WZ2:

- inwestycja nie może powodować kolizji z istniejącym uzbrojeniem, jej usunięcie w uzgodnieniu z jej właściwym gestorem, właścicielem,
- w zależności od ustalonej kategorii geotechnicznej oraz rodzaju warunków gruntowych należy sporządzić odpowiednią dokumentację: geologiczno-inżynierską i/lub geotechniczną,
- utrzymać funkcję kolektora deszczowego DN 30mm, na wprowadzenie oraz wykonanie urządzeń wprowadzających wody opadowe do wód lub do ziemi wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego, projekt odprowadzania wód deszczowych należy uzgodnić z Gdańskimi Wodami
- projekt inwestycji należy opracować w sposób minimalizujący straty w istniejącej zieleni,
- prace geologiczne mogą być wykonywane wyłącznie na podstawie zatwierdzonego decyzją projektu prac geologicznych oraz po zgłoszeniu odpowiednim organom zamiaru rozpoczęcia prac, planowana inwestycja nie może pogorszyć standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z 01.09.2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi, w projekcie budowlanym należy przesądzić o sposobie postępowania z ewentualną nadwyżką mas ziemnych.

**Wymagania dotyczące i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią**

Nie dotyczy

**Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Decyzja WZ1 i Decyzja WZ2:

- teren inwestycji usytuowany jest na obszarze historycznego układu urbanistycznego miasta Gdańska w obrębie nowożytnych fortyfikacji, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 8 (nowy rejestr: nr 15), decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 11 października 1947 r., ustanowionego ponadto Pomnikiem Historii w drodze zarządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 r. (Monitor Polski 1994 r., nr 50 poz. 415);
- układ urbanistyczny - należy zachować historyczne ciągi komunikacyjne: Bednarska Wodopój - jako tradycyjny ciąg komunikacyjny łączący ul. Rajska z ul. Łągiewniki i ul. Św. Bartłomieja - jako łączący ul. Gnilną i Heweliusza z Kanałem Raduni;
- architektura nowej zabudowy nie może zdominować architektury Domu Technika; dla ekspozycji tego obiektu należy zastosować w dolnych kondygnacjach planowanej zabudowy podobne materiały budowlane (okładziny ceramiczne, kamień, sztuczny kamień itp.); materiały i artykulacja elewacji nie mogą konkurować z architekturą wieży kościoła św.

Katarzyny oraz w sposób dominujący oddziaływać na inne obiekty;  
- należy zachować przebieg nabrzeża Kanału Raduni; dopuszczalne jest obniżenie jego poziomu;  
- w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zachowanie w obrębie terenu inwestycji i wyeksponowanie stojącego na skwerze pomnika Jana Heweliusza;  
- realizacja wszelkich inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymaga przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych lub nadzoru archeologicznego; na prace należy uzyskać pozwolenie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

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

Nie dotyczy

**Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji**

Decyzja WZ1 i Decyzja WZ2:

Inwestycja znajduje się na terenie strefy A ograniczonego i kontrolowanego parkowania: w obrębie inwestycji należy przyjąć ilość stanowisk postojowych dla samochodów stosownie do funkcji wg wskaźników:

(i) mieszkaniowa wielorodzinna: max 1 stanowisko post./ 1 mieszkanie,

(ii) usługowa:

- handlowa o pow. sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>: max 19 stanowisk post./1000m<sup>2</sup> sprzedaży,
- restauracje, kawiarnie, bary: max 15 stanowisk post./100m<sup>2</sup> pow. konsumpcyjnej,
- biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze: max 2 stanowiska post./ 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
- przychodnie, gabinety lekarskie do 200m<sup>2</sup> pow. użytkowej: max 3 stanowiska post./100m<sup>2</sup> pow. użytkowej;

W obrębie inwestycji należy przyjąć stanowiska do parkowania rowerów odpowiednio do funkcji wg wskaźników:

(i) mieszkaniowa wielorodzinna: 0,8 stanowiska post./ 1 mieszkanie,

(ii) usługowa:

- handlowa o pow. sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>: min 20 stanowisk post./1000m<sup>2</sup> pow. sprzedaży,
- restauracje, kawiarnie, bary: min 8 stanowisk post./100m<sup>2</sup> pow. konsumpcyjnej,
- biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze: min 2 stanowiska post. / 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
- przychodnie, gabinety lekarskie do 200m<sup>2</sup> pow. użytkowej: min 2 stanowiska post./ 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej.

Dodatkowo w Decyzji WZ2: niezależnie od powyższego w garażu podziemnym należy zapewnić dla całej inwestycji min. 40 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

**Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

Decyzja WZ1

Projekt zagospodarowania działki należy opracować respektując wymogi S 19 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 15 czerwca 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. 2015, poz. 1422 z późn. zmian.); decyzja obejmuje niezbędne urządzenia budowlane związane z obiektem budowlanym (art. 3 pkt 9 ww. Ustawy Prawo

budowlane) w granicach działek niezbędnych dla ich realizacji, niezbędność zajęcia tych działek wynikać musi z warunków technicznych właściwych gestorów sieci, inwestycję podłączyć do istniejącej infrastruktury według potrzeb, teren ma dostęp do drogi publicznej; obsługa komunikacyjna istniejącym dojazdem od istniejącej ulicy Heweliusza w przypadku przebudowy lub zmiany lokalizacji istniejącego dojazdu do działki oraz sieci uzbrojenia podziemnego w granicach pasa drogowego powyższe należy uzgodnić z Gdańskim Zarządem Dróg i Zieleni; należy opracować koncepcję obsługi transportowej wraz z analizą i prognozą ruchu określającą wpływ planowanej inwestycji niedrogowej na układ transportowy; w przypadku gdy realizowana inwestycja spowoduje konieczność budowy lub przebudowy drogi lub dróg publicznych, inwestor inwestycji niedrogowej zostanie zobowiązany w umowie zawartej z Zarządcą drogi do budowy/przebudowy układu drogowego zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o drogach publicznych (t.j. Dz. U. 2018r. poz. 2068).

#### Decyzja WZ2:

projekt zagospodarowania działki należy opracować respektując wymogi SI 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 15 czerwca 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. 2022r., poz. 1 225 z późn. zmian.); decyzja obejmuje niezbędne urządzenia budowlane związane z obiektem budowlanym (art. 3 pkt. 9 Ustawy Prawo budowlane t.j. Dz. U. 2023r. poz. 682 z późn. zmian.) w granicach działek niezbędnych dla ich realizacji, niezbędność zajęcia tych działek wynikać musi z warunków technicznych właściwych gestorów sieci, inwestycję podłączyć do istniejącej infrastruktury według potrzeb, teren ma dostęp do drogi publicznej od ul. Heweliusza, w przypadku budowy lub przebudowy nowego zjazdu, należy złożyć do Gdańskiego Zarządu Dróg [Zieleni projekt zjazdu, w celu otrzymania stosownej zgody na jego budowę - zgodnie z Zarządzeniem nr 261 /20 (z późn. zm.) Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 2 marca 2020r. w sprawie określenia zasad oraz trybu przygotowania i obsługi umów, o których mowa w art. 16 ustawy o drogach publicznych na budowę lub przebudowę dróg publicznych przez inwestorów inwestycji niedrogowych, w celu określenia wpływu planowanej inwestycji na przyległy układ komunikacyjny należy: (i) opracować koncepcję obsługi transportowej wraz z prognozą inwestycji określającą wpływ planowanej inwestycji niedrogowej na układ transportowy, w przypadku gdy realizowana inwestycja spowoduje konieczność budowy lub przebudowy drogi lub dróg publicznych, inwestor inwestycji niedrogowej zostanie zobowiązany w umowie zawartej z Zarządcą drogi do budowy/przebudowy układu drogowego zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o drogach publicznych, (ii) opracowanie jw. należy przedłożyć do zaopiniowania w GZDiZ.

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

**Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej**

Nie określono

**Nadziemna intensywność zabudowy**

Nie określono

**Wysokość zabudowy**

Decyzja WZ1-wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki -min. 19,8 m, max 37m (łącznie z maszynowniami dźwigów i innymi pomieszczeniami technicznymi),

Decyzja WZ2 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki -min. 10 m, max 35m (łącznie z maszynowniami dźwigów i innymi pomieszczeniami technicznymi).

**Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego**

Możliwość realizacji inwestycji, których funkcje są zgodne z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących dla wskazanego obszaru, wg wykazu przedstawionego w Załączniku nr 4 do Prospektu.

**Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu**

**Decyzje o warunkach zabudowy wydane przez Prezydenta Miasta Gdańska:**

- Zmiana sposobu użytkowania lokalu usługowego o funkcji bankowej na klub muzyczny, ul. Wały Piastowskie 1, dz. 81, decyzja nr 151-7 (07.07.2022),
- Budowa wiaty rowerowej ul. Rajska , dz. 202/4, 202/1-decyzja nr 147-5 (23.05.2024).

**Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane przez Wojewodę Pomorskiego.**

- Przebudowa, rozbudowa i nadbudowa wraz z rozbiórką istniejącego budynku w częściach uznanych za nieposiadające wartości historycznych, artystycznych i naukowych, na cele budynku nastawni Gdańsk Główny wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, dz. ew. nr 10, 27/3 obr. 0080 Gdańsk, decyzja nr WI-III.746.1.61.2021.AM (13.05.2022).
- Przebudowa peronu nr 5 wraz z instalacjami i montażem małej architektury oraz remontem wiaty peronowej w ramach zadania pn.: „Budowa nowego obiektu Nastawni Gdańsk Główny oraz Modernizacja peronu nr 4 i 5 Gdańsk Główny i Nastawni na peronie nr 4 Gdańsk Główny”, dz. ew. nr 10/5, 27/3 obr. 0080, decyzja nr WI-III.746.1.41.2024.KN (23.12.2024).
- Przebudowa peronu nr 4 wraz z instalacjami oraz przebudową sieci trakcyjnej na peronach nr 4 i nr 5, montażem elementów małej architektury oraz remontem wiaty peronowej, remont elewacji i dachu nastawni na peronie nr 4, montaż maszty antenowego na nastawni nr 4 oraz rozbiórka kiosku na peronie nr 4”, ramach zadania pn. „Budowa nowego obiektu Nastawni Gdańsk Główny na dz. nr ew. 10/5, 27/3 obręb 0080 Gdańsk oraz Modernizacji peronu nr 4 i nr 5 Gdańsk Główny i Nastawni na peronie nr 4 Gdańsk Główny. Podzadanie II: Modernizacja peronu nr 4 i nr 5 Gdańsk Główny i Nastawni na peronie nr 4 Gdańsk Główny”, na działkach ewidencyjnych nr: 10/5 i 27/3, obręb 0080, w mieście Gdańsk , stanowiących teren kolejowy zamknięty, decyzja nr WI-III.746.1.40.2024.SM.j (30.12.2024)

**Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane przez Prezydenta Miasta Gdańska:**

- Modernizacja nadbrzeża Kanału Raduni, ul. Wodopój, dz. ew. nr 216 obr. 0090, decyzja nr 43-5 (06.06.2018).
- Przebudowa sięgacza z budową oświetlenia ulicznego i przebudową kanalizacji deszczowej, ul. Heweliusza, dz. ew. nr 87/5, 201/5, 202/3,

**Decyzjach o  
środowiskowych  
uwarunkowaniach**

- 201/11, 206/3 obr. 0090, decyzja nr 59-5 (08.08.2019).
- Budowa, przebudowa kanalizacji deszczowej, ul. Heweliusza, dz. ew. nr 201/10, 206/3, 216, 201/11 obr. 0090, decyzja nr 137-7 (04.02.2020).
- Budowa oświetlenia ulicznego ul. Wodopój, dz. nr 206/3, obr. 090, decyzja nr 8-5(11.03.2020)
- Budowa węzłów integracyjnych - Gdańsk Główny, Gdańsk Wrzeszcz oraz trasy dojazdowe do węzłów Pomorskiej Kolei Metropolitalnej i Szybkiej Kolei Miejskiej na terenie gminy miasta Gdańsk, przebudowa układu drogowego, oświetlenia, sygnalizacji, wiat przystankowych, przebudowa sieci, ul. Podwale Grodzkie, Elżbietańska, Karmelicka, dz. ew. nr 27/2, 27/6, 27/14, 27/15; 1/2, 1/3, 3/8, 10/5, 10/9, 14/1, 90/8, 90/9, 90/11, 90/12, 120/7, 120/12, 120/16, 120/17 obr. 0080; 0090, decyzja nr 40-6 (03-08-2020).
- Budowa elektroenergetycznej linii kablowej, ul. Heweliusza, dz. ew. nr 201/10, 87/5 obr. 0090, decyzja nr 76-6 (24.08.2020).
- Demontaż sieci wodociągowej, ul. Wały Piastowskie, dz. nr 83, obr. 081, decyzja nr 88-5 (25.09.2020).
- Budowa i demontaż sieci wodociągowej, ul. Wały Piastowskie, Podwale Grodzkie, Wałowa, dz. ew. nr 83, 84, 86/1, 86/2, 87 obr. 0081, decyzja nr 114-6 (07.12.2020).
- Budowa węzła integracyjnego Gdańsk Główny, ul. Podwale Grodzkie, dz. nr 120/17 i 90/10 obr. 090, decyzja nr 129-5, (12.01.2021)
- Demontaż szybu windowego i budowa nowego szybu windowego, ul. Podwale Grodzkie, dz. nr 27/4 obr. 080, decyzja nr 107-6 (01.02.2023)
- Budowa i przebudowa infrastruktury technicznej - elektrycznej linii kablowej, ul. Rajska 6, dz. nr 207, 202/4, obr.090, decyzja nr 18-5 (01.03.2024).
- Budowa sieci kablowej nn-0,4 kv wraz z przyłączem kablowym, ul. Rajska, Wałowa, dz. nr 32, 35, 36/3, obr.090, decyzja nr 59-5 (04.07.2024).
- Budowa sieci kanalizacji sanitarnej, ul. Podwale Grodzkie, dz. nr 1/3, obr.090, decyzja nr 70-6 (29.07.2024).
- Modernizacja małej elektrowni wodnej, ul. Wielkie Młyny, dz. nr 173/2, 173/3, 173/4, 173/8, obr.090, decyzja nr 61-10 (15.07.2024).
- Rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej, ul. Heweliusza, dz. nr 202/4 i 202/1, obr.090, decyzja nr 30-5 (15.04.2025).
- Przebudowa istniejącej dwutorowej linii napowietrznej 110/15 kV Motława – Leśniewo w Gdańsku”, decyzja znak RDOŚ-Gd-WOO.420.37.2019.WR.20., (22.11.2019),
- Budowa naziemnego parkingu kubaturowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Długie Ogrody, na terenie działek nr 166/10,166/14,169/3,166/5,166/9 oraz fragmentach działek nr 164/2 i 78/1 obręb 0100 w Gdańsku, decyzja znak WŚ-I.6220.II.25.2019.AN, (26.01.2023)
- Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcjami usługowymi wraz z garażami, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną oraz wykonanie połączenia z istniejącym układem drogowym, ul. Popiełuszki, dz. ew. nr 159 (cz.), 160 (cz.), 112/19 (cz.), 151/17 (cz.) obr. 0068, decyzja znak WŚ-I.6220.II.110D.2021.AN (26.07.2023)
- Zespół zabudowy mieszkaniowo – usługowej i usługowej przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki i ul. Gazowniczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, decyzja znak WŚ-I.6220.II.42D.2022.JW-HŚ

- Budowa budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z garażami podziemnymi, usługami w parterach, wraz z zagospodarowaniem terenu oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną i drogową, ul. Wałowa 41, 43 dz. ew. nr 214/4, 214/3, 210/19, 217, 323/9 (cz.), 219 (cz.), 220 (cz.), 210/19 (cz.), 211 (cz.), 214/5 (cz.), 224/3 (cz.), 228/2 (cz.) obr. 081, decyzja karta 847/2022.
- Budowa kompleksu zabudowy wielorodzinnej z usługami i infrastrukturą techniczną oraz przebudową i zmianą sposobu użytkowania budynku Formierni (38A) przy ul. Doki 1, dz. ew. nr 151/71, 151/64, 151/65, 151/10, 151/7, 151/60, 151/70, 151/17 obr. 068, decyzja karta 847/2023.
- Modernizacja Małej Elektrowni Wodnej "Wielki Młyn" na potrzeby Muzeum Bursztynu, dz. ew. nr 173/2, 173/3, 173/4 obr. 90, decyzja karta 867/2023.
- Kompleksowa przebudowa nabrzeża na odcinku od Bramy Straganiarskiej do Mostu Wapienniczego, dz. ew. nr 11/3, 11/4, 11/5, 11/2; 11/9, 138/7, 138/2, 80/9, 80/3; 384/6, 386/1, 384/2, 383, 385/7, 384/3, 384/5, 389, 385/5 obr. 099; 089; 090, decyzja karta nr 420/2024.
- Zespół budynków mieszkalno – usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, obejmujący także przebudowę, odbudowę i rozbudowę obiektów zabytkowych na terenie dawnych Zakładów Mięśnych w Gdańsku, dz. ew. nr 14/5, 14/7, 14/8, 14/9, 14/11, 14/12, 14/14, 14/15, 14/19, 15 obr. 100" (infrastruktura towarzysząca planowana jest do realizacji na działkach nr: 17/8, 17/6, 17/5, 36/2, 14/18, 14/6 obr. 100; 89, 90/10, 18/11, 55/2, 55/8, 56 obr. 91; 15/1, 15/2 obręb 99), decyzja znak RDOŚ-Gd-WO0.420.10.2023.MR.33 (9.07.2024)
- Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami DOKI w Gdańsku, z niezbędną infrastrukturą techniczną. Etap V – Budynek D1 i D2, dz. ew. nr 151/53, 151/54, 151/48, 151/47, 151/46, 151/49 obr. 068, decyzja WEiE-I.6220.II.42D.2024.AN (8.11.2024)
- Zespół zabudowy wielorodzinnej z usługami i niezbędną infrastrukturą techniczną, ul. Stępkarska, dz. ew. nr 214/3, 214/10, 210/21 obr. 081, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach WEiE-I.6220.II.159D.2024.EI (10.06.2025)
- Rozbudowa zespołu zabudowy wielorodzinnej z usługami i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Wałowej i Stępkarskiej w Gdańsku na działkach nr 218, 219, 220, 223/1, 223/2, 223/6, 223/8, 223/9, 223/12, 223/16, 228/1 obr. 081 oraz 323/9, 323/10, 323/11, 323/16, 323/17, 331/8, 333/1 obr. 090 oraz fragmentach działek nr 210/21, 223/17 obręb 081, 333/2, 336/6, 344/3 obręb 090, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach WEiE-I.6220.II.15D.2024.AS-EI (6.06.2025)

**Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania**

Brak

**Miejscowych planach odbudowy**

Brak

**Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego**

Brak

**Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:**

<b>Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Przebudowa jezdni i chodników ulicy Pańskiej w Gdańsku wraz z przebudową kanalizacji deszczowej, oświetlenia ulicznego oraz budową kanału technologicznego, decyzja Prezydenta Miasta Gdańska nr WUiA-VI.6740.185-6.2021.AMK.71771 (06.07.2021)</li> <li>• Przebudowa ul. Podwale Przedmiejskie w Gdańsku (otwarcie skrzyżowań i wyznaczenie naziemnych przejść dla pieszych w celu ograniczenia efektu barierowego) - Etap II Przebudowa ul. Podwale Przedmiejskie w Gdańsku w rejonie skrzyżowania z ul. Żabi Kruk, decyzja Wojewody Pomorskiego nr WI-III.7820.32.2022.MKA (31.10.2023)</li> <li>• Przebudowa ul. Podwale Przedmiejskie w Gdańsku (otwarcie skrzyżowań i wyznaczenie naziemnych przejść dla pieszych w celu ograniczenia efektu barierowego) Etap IV Przebudowa ul. Podwale Przedmiejskie w Gdańsku w rejonie skrzyżowania z ul. Elbląską, decyzja numer 22zrid/2023/MKA (15.11.2023)</li> <li>• Budowa węzła integracyjnego Gdańsk Główny, decyzja Wojewody Pomorskiego nr 1 zrid/2024/EL (31.01.2024)</li> </ul>
<b>Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej</b>	Brak
<b>Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego</b>	Brak
<b>Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych</b>	Brak
<b>Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej</b>	Brak
<b>Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej</b>	Brak
<b>Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej</b>	Brak
<b>Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego</b>	Brak
<b>Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej</b>	Brak
<b>Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym</b>	Brak
<b>Informacje dodatkowe</b>	Zgodnie z komunikatem prasowym Urzędu Miasta Gdańska, Gdańsk rozpoczyna pakiet inwestycji w Śródmieściu o wartości ok. 130 mln zł, obejmujący przebudowę kluczowych fragmentów układu drogowo-tramwajowego. W ramach pakietu zmodernizowane zostaną Hucisko, ul. 3 Maja wraz ze skrzyżowaniem Nowe Ogrody, most nad Starą

Motława, estakada Okopowa oraz infrastruktura na Podwalu Przedmiejskim. Inwestycje te mają na celu usprawnienie komunikacji i poprawę jakości infrastruktury w centrum miasta, a rozpoczęcie prac planowane jest na jesień 2025 roku.

Pakiet inwestycji obejmuje:

- Hucisko i ul. 3 Maja: Modernizacja ulic i skrzyżowania z Nowymi Ogrodami.
- Podwale Przedmiejskie: Remont torowisk, sieci trakcyjnej, peronów i systemu odwodnienia.
- Most nad Starą Motławą: Przebudowa mostu w ramach prac na Podwalu Przedmiejskim.
- Estakada Okopowa: Kompleksowa przebudowa wraz z infrastrukturą tramwajową pod estakadą.
- Modernizacja infrastruktury tramwajowej: Wymiana torów i sieci trakcyjnej w kluczowych punktach miasta.

Terminy i Harmonogram:

- Jesień 2025: Rozpoczęcie przetargów na pierwsze inwestycje, m.in. przebudowę Huciska i Podwala Przedmiejskiego.
- Przełom I/II kwartału 2026: Modernizacja trakcji na skrzyżowaniu 3 Maja i Nowe Ogrody.
- II kwartał 2026: Rozpoczęcie prac torowych na Podwalu Przedmiejskim.
- III kwartał 2026: Kluczowy etap prac na Hucisku, z pełnym wyłączeniem ruchu.
- Październik 2026: Przywrócenie ruchu tramwajów na Podwalu Przedmiejskim.
- II kwartał 2027: Planowane zakończenie prac przy estakadzie Okopowa.

## INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

**Czy jest pozwolenie na budowę** TAK

**Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne** TAK

**Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone** NIE

**Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał** Decyzja znak WUiA-VI.6740.280-7.2024.DA.127821 wydana dnia 23.05.2025 r. z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska (ostateczna i prawomocna z dniem 27.05.2025 r.) zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu i projekt architektonicznobudowlany oraz udzielająca spółce SCANDIQ Sp. z o.o., al. Grunwaldzka 501, 80-320 Gdańsk, pozwolenia na budowę budynku wielorodzinnego z usługami w parterze oraz z garażem podziemnym, wraz z infrastrukturą techniczną i drogową oraz rozbiórką budynku garażowego i budynku technicznego, dz. nr 201/12, 201/13, 202/3, obr. 0090, ul. Wodopój 5 w Gdańsku, przeniesiona na Dewelopera decyzją znak WUiA-VI.6740.280-10.2025.FS.393894 wydaną dnia 19.08.2025 r. z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska (ostateczną z dniem 27.08.2025 r.)

Decyzja znak WUiA-VI.6740.611-4.2024.DA.248349 wydana dnia 04.04.2025 r. z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska (ostateczna z dniem 11.07.2025 r.) udzielająca spółce SCANDIQ Sp. z o.o., al. Grunwaldzka 501, 80-320 Gdańsk, pozwolenia na budowę - w zakresie budowy i przebudowy infrastruktury technicznej wraz z przebudową drogi, polegającą na wzmocnieniu konstrukcji istniejącego chodnika i budowie zjazdu, dz. nr: 206/3, 201/4, 202/4, 207, obr. 0090, ul. Wodopój 5 w Gdańsku, przeniesiona na Dewelopera decyzją znak WUiA-VI.6740.611-7.2025.FS.393896 wydaną dnia 19.08.2025 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska (ostateczną z dniem 27.08.2025 r.)

<b>Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku</b>	Nie dotyczy	
<b>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 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784) oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ</b>	Nie dotyczy	
<b>Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego</b>	Nie dotyczy	
<b>Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych</b>	Rozpoczęcie robót budowlanych dnia 6.10.2025 r., zakończenie robót budowlanych do dnia 31.05.2028 r.	
<b>Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</b>	<b>Liczba budynków</b>	W ramach Zadania inwestycyjnego I zostanie zrealizowana inwestycja polegająca na budowie jednego budynku wielorodzinnego z usługami w parterze oraz z garażem podziemnym Przedsięwzięcie deweloperskie WODOPÓJ APARTAMENTY obejmuje również Zadanie inwestycyjne II – inwestycję polegającą na przebudowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz nadbudowie poddasza przy ul. Mniszki 1 i Brygidki 13 w Gdańsku, dz. nr 285 i 216
	<b>Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)</b>	Nie dotyczy
<b>Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</b>	Ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu będzie liczona na podstawie pomiarów powykonawczych dokonanych przed wydaniem lokalu na zlecenie Dewelopera przez osobę uprawnioną, zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022, gdzie pomiar wykonany będzie pomiędzy ścianami ograniczającymi lokal na poziomie podłogi w stanie wykończonych ścian z pominięciem znajdujących się w lokalu, powierzchni jakie zajmują ściany konstrukcyjne, ściany działowe i obudowy instalacji technologicznych (szachty instalacyjne, kominy) budynku oraz otwory drzwiowe i okienne w ścianach wydzielających lokal.	
<b>Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</b>	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	środki własne: 35 % środki z kredytu: 65 %
	W następujących instytucjach finansowych	Santander Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie
<b>Środki ochrony nabywców</b>	Środki pieniężne wpłacane przez nabywców z tytułu nabycia lokali, przekazywane są na indywidualny otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny wynosi 0,45%	

**Główne zasady funkcjonowania  
wybranego rodzaju  
zabezpieczenia środków nabywcy**

Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji Zadania inwestycyjnego I. Wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów Zadania inwestycyjnego I, określonych w jego harmonogramie. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu Zadania inwestycyjnego I, określonego w jego harmonogramie. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Zadania Inwestycyjnego I określonego w harmonogramie przed dokonaniem wypłaty z rachunku na rzecz Dewelopera. Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu Zadania inwestycyjnego I. Bank prowadzący rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy. Bank prowadzący rachunek na żądanie Nabywcy informuje Nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach oraz stanie salda na rachunku powierniczym. Koszty prowadzenia rachunku obciążają Dewelopera.

Bank wypłaci środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na rachunek powierniczy wyłącznie w następujących przypadkach: nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Zadania inwestycyjnego I, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Zadania inwestycyjnego I oraz ceny lokalu, lub gdy bank otrzyma umowę przeniesienia własności lokalu na Nabywcę – w kwocie stanowiącej różnicę między ceną lokalu a kwotami dotychczas wpłaconymi, W przypadku zakończenia ostatniego Zadania inwestycyjnego I określonego w harmonogramie, bank wypłaci Deweloperowi pozostałe na rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa własności lokalu w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca.

Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. 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. 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 z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177) – dalej „**Ustawa**” . W przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa powyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwraca Nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku. Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa powyżej, informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie. Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez dewelopera obowiązku informacyjnego, o którym mowa w zdaniu poprzednim.

W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera lub Nabywcę z przyczyn wskazanych w art. 43 Ustawy, bank wypłaci na rzecz Nabywcy środki pozostałe na rachunku powierniczym wpłacone na poczet ceny lokalu, w nominalnej wysokości, a wypłata nastąpi niezwłocznie po przedstawieniu w banku: kopii pisemnego oświadczenia Dewelopera lub Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, w którym będzie podana przyczyna określona w art. 43 Ustawy, kopii dowodu doręczenia powyższego oświadczenia do adresata oraz -w przypadku, gdy odstąpienia dokonuje Nabywca- kopii pisemnego oświadczenia Nabywcy z podpisem notarialnie poświadczonym z bezwarunkową zgodą na wykreślenie roszczenia z tytułu umowy deweloperskiej z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. W przypadku, gdy dojdzie do rozwiązania umowy deweloperskiej z innych przyczyn niż odstąpienie na podstawie art. 43

Ustawy, bank wypłaci środki wpłacone na rachunek powierniczy na poczet ceny lokalu zgodnie z treścią wspólnej dyspozycji złożonej pisemnie w Banku przez Nabywcę i Dewelopera, przy czym podpis Nabywcy pod tą dyspozycją powinien zostać poświadczony przez notariusza.

**Nazwa instytucji zapewniającej  
bezpieczeństwo środków nabywcy**

Santander Bank Polska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

## HARMONOGRAM ZADANIA INWESTYCYJNEGO W ETAPACH:

	<b>Termin zakończenia każdego z etapów</b>	<b>Procentowy szacunkowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach Zadania inwestycyjnego</b>
<b>ETAPY ZADANIA INWESTYCYJNEGO</b>		
<b>Etap I:</b> zakup gruntu geodezja (wytyczenie budynku) projekt budowlany i wykonawczy	30.11.2025 r.	18,27%
<b>Etap II:</b> Zakup gruntu prace przygotowawcze-przygotowanie platformy roboczej pod ochronę wykopu, usunięcie kolizji wod-kan, usunięcie kolizji energetycznej ochrona wykopu-wykonanie ścian szczelinowych roboty ziemne izolacja ( 30% pod płytą fundamentową)	31.03.2026 r.	10,01%
<b>Etap III:</b> stan zerowy stan surowy (strop nad parterem) izolacja (100% pod płytą fundamentową) fundamenty	30.09.2026 r.	10,11%
<b>Etap IV:</b> stan surowy budynku ( strop nad IV piętrzem ) instalacja sanitarna (parter,I, II piętro - piony) instalacja elektryczna mieszkań ( parter, I piętro mieszkania ) instalacja wentylacyjna (parter,I, II piętro - piony) ścianki działowe ( kondygnacje podziemne murowane, parter, I piętro)	31.03.2027 r.	10,05%
<b>Etap V:</b> stan surowy budynku 100% dach konstrukcja ścianki działowe (do VII piętra bez szachtów) stolarka okienna ( I,II,III,IV piętro) tynki wewnętrzne ( I,II,III, piętro mieszkania, bez korytarzy i klatek) instalacja sanitarna (III,IV,V piętro - piony) instalacja elektryczna mieszkań (III,IV,V, piętro ) instalacja wentylacyjna ( III,IV,V piętro - piony)	30.06.2027 r.	10,01%
<b>Etap VI:</b> dach pokrycie ścianki działowe (do X piętra bez szachtów) stolarka okienna ( V,VI piętro)	30.09.2027 r.	10,26%

<p>tynki wewnętrzne ( IV,V,VI, piętro mieszkania, bez korytarzy i klatek)</p> <p>instalacja sanitarna (VI- VIII piętro - piony)</p> <p>instalacja elektryczna mieszkań (VI-VIIIpiętro )</p> <p>instalacja wentylacyjna ( VI-VIII piętro - piony)</p> <p>podłóża i posadzki ( I,II,II piętro )</p> <p>witryny zewnętrzne ( konstrukcja bez szklenia)</p> <p>elewacja (15%)</p>		
<p><b>Etap VII:</b></p> <p>elewacja (50%)</p> <p>ścianki działowe - szachty</p> <p>podłóża i posadzki ( III,IV, mieszkania 100%)</p> <p>tynki wewnętrzne (VII,VIII piętro mieszkania, bez klatek i korytarzy)</p> <p>instalacja sanitarna (IX piętro - piony)</p> <p>instalacja elektryczna mieszkań ( IX, piętro )</p> <p>instalacja wentylacyjna ( IX piętro - piony)</p> <p>stolarka okienna ( VII- VIII piętro)</p>	31.12.2027 r.	10,28%
<p><b>Etap VIII:</b></p> <p>elewacja (75%)</p> <p>windy</p> <p>izolacje dokończenie</p> <p>podłóża i posadzki ( mieszkania 100%)</p> <p>wykończenie klatki schodowej (tynki na ścianach , )</p> <p>przyłącze telewizyjne i teletechniczne</p> <p>tynki dokończenie</p> <p>instalacja sanitarna (Xpiętro - piony)</p> <p>instalacja elektryczna mieszkań (X, piętro )</p> <p>instalacja wentylacyjna ( X piętro - piony)</p> <p>witryny zewnętrzne</p> <p>stolarka okienna 100%</p> <p>elementy ślusarskie 20%</p>	29.02.2028 r.	10,87%
<p><b>Etap IX:</b></p> <p>przyłącza ( wód opadowych)</p> <p>przyłącze wody i kanalizacji</p> <p>geodezja (pomiar powykonawczy)</p> <p>podłóża i posadzki ( hala garażowa)</p> <p>przyłącze c.o.</p> <p>stolarka drzwiowa</p> <p>przyłącza energetyczne</p> <p>elewacja całość</p> <p>prace malarskie</p> <p>instalacje elektryczne (osprzęt)</p> <p>instalacje wentylacyjne</p> <p>instalacje sanitarne ( grzejniki)</p> <p>elementy ślusarskie</p> <p>wykończenie klatki schodowej</p> <p>zagospodarowanie terenu</p> <p>prawomocne pozwolenie na użytkowanie</p>	31.05.2028 r.	10,14%

## **DOPUSZCZENIE WALORYZACJI CENY ORAZ OKREŚLENIE ZASAD WALORYZACJI:**

Waloryzacja ceny nie jest przewidziana.

Zgodnie z § 5 ust. 2 umowy deweloperskiej, wystąpienie różnicy pomiędzy powierzchnią projektowaną a ostateczną powierzchnią użytkową lokalu ustaloną w sposób, o którym mowa w §5 ust. 1 umowy deweloperskiej, przekraczającej +/- 2% powierzchni użytkowej lokalu, skutkować będzie korektą ceny lokalu poprzez odpowiednie pomniejszenie lub powiększenie ceny lokalu i uprawniać będzie Nabywcę do skorzystania z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej, bez obowiązku zapłaty zryczałtowanego odszkodowania przez Nabywcę.

Zgodnie z § 6 ust. 2 umowy deweloperskiej – W przypadku zmian stawek podatku od towarów i usług (VAT) w trakcie trwania umowy, cena może ulec zmianie stosownie do skutków tych zmian. Deweloper zawiadomi Nabywcę listem poleconym o proponowanej **zmianie ceny**, w terminie do 14 dni od daty wejścia w życie zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT). Nabywcy, jeżeli nie wyraża zgody na zmianę ceny w związku ze zmianą stawek podatku od towarów i usług (VAT), przysługuje **prawo odstąpienia** od umowy poprzez złożenie Deweloperowi stosownego oświadczenia w terminie 21 dni od dnia otrzymania informacji od Dewelopera w tym przedmiocie, nie później jednak niż do dnia 30.11.2028 roku. W przypadku niewyrażenia przez Nabywcę zgody na zmianę ceny w związku ze zmianą stawek podatku od towarów i usług (VAT), Deweloperowi przysługuje prawo odstąpienia od umowy poprzez złożenie Nabywcy stosownego oświadczenia w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia upływu 21-dniowego terminu do odstąpienia od umowy przez Nabywcę, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, nie później jednak niż do dnia 31.01.2029 roku. W przypadku, gdy zmiana stawki podatku od towarów i usług (VAT) polega na jego obniżeniu, spowoduje to **obniżenie ceny** o kwotę stanowiącą różnicę między dotychczasową ceną brutto, a kwotą stanowiącą sumę podanej w umowie ceny netto i nowej stawki VAT i w takim przypadku Deweloper zwróci Nabywcy ewentualną nadpłatę ceny lokalu. Odstąpienie od umowy z powodu zmiany stawki podatku VAT, nie rodzi obowiązku zapłaty zryczałtowanego odszkodowania.

## **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**

### **A. ODSTĄPIENIE OD UMOWY PRZEZ NABYWCĘ.**

1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

- a) jeżeli umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy,
- b) jeżeli informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy,
- c) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach,
- d) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy,
- e) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,
- f) 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,
- g) 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,
- h) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie,
- i) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy,
- j) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy,
- k) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

W przypadkach, o których mowa w ust. 1 lit. a) - e), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy

deweloperskiej w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia zawarcia tej umowy.

W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. f), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.

W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. g), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. h), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.

W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa powyżej, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. Nabywcy przysługuje zwrot wpłaconych dotąd kwot na warunkach wynikających z Umowy Rachunku opisanej w § 2 umowy deweloperskiej, zaś w przypadku gdy kwoty z indywidualnego rachunku bankowego Nabywcy zostały przekazane przez Bank Deweloperowi, zwrot wypłaconych dotąd kwot przekazanych Deweloperowi przez Bank nastąpi niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu spełniającego wymogi określone w ust. 6 poniżej wraz ze wskazaniem numeru rachunku bankowego, na który ma nastąpić zwrot.

2. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę prawa własności lokalu w terminie, o którym mowa w §9 ust. 1 umowy, chyba że nie przeniesienie prawa własności nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Nabywcy. W tym przypadku, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa własności lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. W przypadku odstąpienia od umowy przez Nabywcę w sytuacji określonej w niniejszym ustępie, Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości 10% (dziesięć procent) Ceny.
3. Nabywca ma prawo odstąpić od j umowy deweloperskiej w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa lokalu ulegnie zmianie z przyczyn architektoniczno-konstrukcyjnych i wykonawczych o więcej niż 2% (dwa procent) w stosunku do powierzchni przyjętej w projekcie budowlanym. Nabywca może skorzystać z tego prawa w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia poinformowania go o tym fakcie przez Dewelopera, nie później niż do dnia 30.11.2028 roku.
4. Ponadto Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku określonym w § 6 ust. 2 umowy, tj. w przypadku zmian stawek podatku od towarów i usług (VAT) w trakcie trwania umowy, w wyniku których cena może ulec zmianie stosownie do skutków tych zmian. Nabywcy, jeżeli nie wyraża zgody na zmianę ceny w związku ze zmianą stawek podatku od towarów i usług (VAT), przysługuje prawo odstąpienia od umowy poprzez złożenie Deweloperowi stosownego oświadczenia w terminie 21 dni od dnia otrzymania informacji od Dewelopera w tym przedmiocie, nie później jednak niż do dnia 30.11.2028 roku.
5. W przypadku odstąpienia od umowy przez Nabywcę na zasadach określonych w ustępie 2, 3 i 4 powyżej, Nabywcy przysługuje prawo do zwrotu wpłaconych dotąd na poczet ceny przedmiotu umowy kwot na zasadach określonych w § 2 ust 1 lit f) umowy, zaś w przypadku gdy kwoty z indywidualnego rachunku bankowego Nabywcy zostały przekazane przez Bank Deweloperowi, zwrot wpłaconych dotąd kwot, przekazanych Deweloperowi przez Bank nastąpi niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia otrzymania przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu spełniającego wymogi określone w ust. 6 poniżej wraz ze wskazaniem numeru rachunku bankowego, na który ma nastąpić zwrot.
6. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z działu III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości wszelkich roszczeń Nabywcy z tytułu umowy deweloperskiej wyrażoną w formie umożliwiającej wykreślenie takiego roszczenia.
7. W przypadku, gdy Lokal został już odebrany, zwrot należnych Nabywcy kwot, może nastąpić dopiero po wydaniu przez Nabywcę Lokalu Deweloperowi i podpisaniu przez Nabywcę faktury korygującej (faktur korygujących) do faktury VAT dokumentujących wpłaty Nabywcy na poczet Ceny, a nadto zastosowanie znajdują postanowienia § 11 ust. 6 i 7 umowy.

## **B. ODSTĄPIENIE OD UMOWY PRZEZ DEWELOPERA**

1. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej 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. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej listem poleconym na adres wskazany w komparycji umowy w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
3. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku nieuzyskania przez Nabywcę w terminie do dnia 30.11.2028 roku decyzji uprawnionego organu administracji w sprawie udzielenia

zezwoleń na nabycie lokalu, zgodnie z ustawą z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, jeżeli uzyskanie takiej decyzji przez Nabywcę jest wymagane na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

4. W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera, wobec wystąpienia (łącznie lub osobno) okoliczności, za które odpowiada Nabywca, wskazanych wyżej w ust. 1 i/lub ust. 2 i/lub ust. 3 Nabywca zapłaci Deweloperowi zryczałtowane odszkodowanie w wysokości 10% Ceny. Nabywcy przysługuje zwrot wpłaconych przez niego kwot w ich nominalnej wysokości pomniejszonych o zryczałtowane odszkodowanie, o którym mowa powyżej i na warunkach określonych w § 2 ust. 1 lit. f) umowy, zaś w przypadku, gdy kwoty z indywidualnego rachunku bankowego Nabywcy zostały przekazane przez Bank Deweloperowi, zwrot wpłaconych dotąd kwot przekazanych Deweloperowi przez Bank, nastąpi w terminie 30 dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy przez Dewelopera, jednak nie wcześniej niż po zwrocie przez Nabywcę lokalu, o ile został już Nabywcy wydany. Deweloper może powstrzymać się z zapłatą powyższych kwot do dnia doręczenia Deweloperowi przez Nabywcę oświadczenia w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi zawierającego zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności lokalu oraz informację o numerze rachunku bankowego, na który ma nastąpić zwrot.
5. W przypadku, gdy lokal został już odebrany, zwrot należnych Nabywcy kwot, które zostały przekazane z indywidualnego rachunku bankowego Nabywcy przez Bank Deweloperowi, może nastąpić dopiero po wydaniu przez Nabywcę lokalu Deweloperowi i podpisaniu przez Nabywcę faktury korygującej (faktur korygujących) do faktury VAT dokumentujących wpłaty Nabywcy na poczet Ceny.
6. W przypadku, gdy Lokal został już odebrany, zwrot należnych Nabywcy kwot, które zostały przekazane z Indywidualnego Rachunku Nabywcy przez Bank Deweloperowi, może nastąpić dopiero po wydaniu przez Nabywcę Lokalu Deweloperowi i podpisaniu przez Nabywcę faktury korygującej (faktur korygujących) do faktury VAT dokumentujących wpłaty Nabywcy na poczet Ceny.

## **INNE INFORMACJE**

### **I. Informacje dodatkowe dotyczące Inwestycji**

#### **1. Bezobciążeniowe odłączenie lokalu do nowo założonej księgi wieczystej.**

Najpóźniej do dnia zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu wierzyciele, których wierzytelności zabezpieczone zostaną poprzez ustanowienie hipoteki na Nieruchomości, wydadzą pisemną zgodę na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności na Nabywcę wraz z prawami z nim związanymi po wpłaceniu całej ceny sprzedaży przez Nabywcę na rachunek bankowy wskazany w § 6 ust. 3 umowy deweloperskiej, prowadzony przez Santander Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie.

#### **2. Służebności konieczne do ustanowienia na Nieruchomości:**

Zgodnie z treścią § 8 ust. 4 umowy deweloperskiej Nabywca wyraża zgodę na wybudowanie oraz na nieodpłatne i nieograniczone w czasie umieszczenie na Nieruchomości sieci wodociągowej, ciepłowniczej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, energetycznej, telewizyjnej, informatycznej, telefonicznej oraz innych sieci, instalacji, budynków i urządzeń obsługujących Budynek oraz Nieruchomość Wspólną. Deweloper jest upoważniony do wyrażenia zgody na ich usytuowanie oraz nieodpłatnego ustanowienia na rzecz dostawców mediów oraz właścicieli wymienionych wyżej sieci, budynków i urządzeń lub na rzecz należących do nich nieruchomości odpowiednich służebności, w tym służebności gruntowych lub przesyłu, a Nabywca udziela Deweloperowi oraz radcy prawnemu Monice Agackiej-Prokopczuk (numer wpisu GD/GD/3382 Okręgowa Izba Radców Prawnych w Gdańsku), obu łącznie i każdemu z osobna pełnomocnictwa do zawierania w imieniu Nabywcy takich umów służebności, z prawem do udzielania dalszych pełnomocnictw. Nabywca w Umowie Przeniesienia wyrazi zgodę na nieodpłatne udostępnianie Nieruchomości Wspólnej i każdej jej części dostawcom mediów, innym właścicielom sieci i urządzeń, ich następcom prawnym oraz każdej osobie, która wykaże się upoważnieniem udzielonym przez wyżej wspomniane podmioty, w celu wykonania czynności związanych z wybudowaniem, konserwacją, utrzymaniem, zainstalowaniem, lokalizacją, modernizacją oraz eksploatacją należących do nich sieci i urządzeń, a nadto zrzeknie się roszczeń z tytułu lokalizacji na Nieruchomości Wspólnej urządzeń infrastruktury wyżej opisanej.

Zgodnie z treścią § 8 ust. 10 umowy deweloperskiej Nabywca wyraża zgodę na ustanawianie odpłatnych i nieodpłatnych służebności przejazdu i przechodu przez ciągi piesze i pieszo-jezdne oraz służebności gruntowych polegających na prawie do korzystania z miejsc postojowych zewnętrznych,

obciążających Nieruchomość Wspólną, na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości sąsiednich, jak również innych odpłatnych i nieodpłatnych służebności, w tym przejazdu i przechodu przez ciągi piesze i pieszo-jezdne, obciążających inne nieruchomości, na rzecz Nieruchomości Wspólnej i nieruchomości powstałych w wyniku jej podziału. Nabywca zobowiązuje się w Umowie Przeniesienia na żądanie Dewelopera do ustanowienia służebności, o których mowa w niniejszym paragrafie, o ile do dnia zawarcia Umowy Przeniesienia nie zostaną ustanowione. Nabywca udziela Deweloperowi oraz radcy prawnemu Monice Agackiej-Prokopczuk (numer wpisu GD/GD/3382 Okręgowa Izba Radców Prawnych w Gdańsku), wszystkim łącznie i każdemu z osobna, z prawem do udzielenia dalszych pełnomocnictw, pełnomocnictwa do ustanowienia służebności, o których mowa w niniejszym ustępie, na warunkach według uznania Dewelopera.

### **3. Informacja o zawarciu Umowy Drogowej z Gminą Miasta Gdańska**

W dniu 26.10.2018 roku Deweloper zawarł z Gminą Miasta Gdańska - Prezydentem Miasta Gdańska - Zarządcą dróg publicznych Miasta Gdańska, umowę nr GZDiZ/ZD/057/2018, zmienioną następnie Aneksem nr 1 z dnia 14.01.2019r., Aneksem nr 2 z dnia 17.04.2019r. oraz Aneksem nr 3 z dnia 5.12.2023r. (dalej: Umowa Drogowa), której przedmiotem jest ustalenie zakresu i szczegółowych warunków wykonania przez Dewelopera inwestycji drogowej polegającej na przebudowie odcinka drogi publicznej o kategorii drogi gminnej- ulicy Wodopój w Gdańsku, na działkach o numerach ewidencyjnych 206/3 i 207 z obrębem 090 w Gdańsku (dalej: Inwestycja Drogowa), która jest niezbędna w celu zapewnienia przez Dewelopera w ramach prowadzenia Inwestycji Niedrogowej (Zadania inwestycyjnego I), prawidłowej obsługi komunikacyjnej tej inwestycji oraz usunięcia ewentualnych kolizji z infrastrukturą techniczną wynikających z robót budowlanych wykonywanych w ramach Inwestycji Drogowej, które Deweloper zobowiązuje się wykonać własnym staraniem i na własny koszt. Na zakres rzeczowy Inwestycji Drogowej składają się w szczególności następujące roboty:

- 1) roboty drogowe obejmujące:
  - a) prace geodezyjne,
  - b) roboty przygotowawcze,
  - c) wykonanie drogi dla pieszych z wyłączeniem ruchu jezdni,
- 2) roboty sieciowe obejmujące:
  - a) budowę i uruchomienie oświetlenia wraz z docelowym zasilaniem zgodnie z warunkami wydanymi przez GZDiZ,
  - b) wykonanie odwodnienia,
  - c) usunięcie wszelkich kolizji z infrastrukturą techniczną wynikających z prowadzonych robót,
- 3) inne obejmujące:
  - a) wprowadzenie elementów małej architektury,
  - b) usunięcie kolizji z istniejącą zielenią oraz odtworzenie, nasadzenie i urządzenie zieleni, w tym zieleni retencyjnej, o ile wystąpi i będzie możliwe do wykonania,
  - c) tymczasową organizację ruchu na czas prowadzenia robót,
  - d) docelową organizację ruchu,

zgodnie z treścią załącznika graficznego stanowiącego jako Załącznik nr 2 integralną część Umowy Drogowej, z zastrzeżeniem ustępu 2 Umowy Drogowej.

Deweloper zobowiązał się zrealizować Inwestycję Drogową jak i zgłosić Zarządcy gotowość do przekazania zrealizowanej Inwestycji Drogowej w terminie 36 miesięcy od dnia uzyskania przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę Inwestycji Niedrogowej, jednak nie później niż przez uzyskaniem ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Inwestycji Niedrogowej.

Podstawę prawną do zawarcia ww. umowy stanowi art. 16 ust. 1 i 2 ustawy o drogach publicznych, zgodnie z którym budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, a szczegółowe warunki budowy lub przebudowy tych dróg określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.

II. Deweloper informuje, iż w lokalu przedsiębiorstwa (w Gdańsku, przy Al. Grunwaldzkiej 501) można zapoznać się z następującymi dokumentami:

1. aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości,
2. wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego dla Dewelopera,
3. decyzjami o pozwolenia na budowę dla Zadania inwestycyjnego I,
4. sprawozdaniem finansowym Dewelopera oraz Moderna Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Spółka dominująca wobec Dewelopera) za ostatnie 2 lata,
5. projektem architektoniczno-budowlanym dla Zadania inwestycyjnego I,
6. dokumentem potwierdzającym zobowiązanie wierzyciela hipotecznego do udzielenia zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności

na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę (w przypadku istnienia obciążeń hipotecznych na nieruchomości).

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Santander Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2253).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Santander Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Santander Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie korzysta także z następujących znaków towarowych:



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

**CZĘŚĆ INDYWIDUALNA – na oddzielnej karcie.**

Podpis dewelopera oraz pieczęć firmowa