

Stan na dzień 15.01.2025

PROSPEKT INFORMACYJNY

15.01.2025

**DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO
ZLOKALIZOWANEGO W Gdyni PRZY UL. Kotwicznej – stanowiącego część przedsięwzięcia deweloperskiego
zwanego „Apartamenty Kotwiczna”**

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Baltic - Invest Sp. z o. o. ul. Piłsudskiego 13 16-500 Sejny dane identyfikacyjne (nazwa, forma prawna)	
Adres	ul. Piłsudskiego 13 16-500 Sejny (adres lokalu przedsiębiorstwa)	
Nr NIP i REGON	(NIP) 844-238-13-39	(REGON) 525770645
Nr telefonu	664-913-432	
Adres poczty elektronicznej	poszwatomasz@gmail.com	
Nr faksu	-----	
Adres strony internetowej dewelopera	-----	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Spółka rozpoczęła działalność w 2023 r.

Przedstawiony projekt jest pierwszą inwestycją spółki

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

BUDOWY BUDYNKÓW WIELORODZINNYCH W SEJNACH ZOSTAŁY WYKONANE PRZEZ 2 UDZIAŁOWCÓW SPÓŁKI

Adres	Ul. Pogodna 1 16-500 Sejny
Data rozpoczęcia	24.06.2015 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	04.12.2016 r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Ul. Rzeźnicka 2a 19-400 Olecko
Data rozpoczęcia	14.06.2021 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	22.12.2022 r.

OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

Adres	Ul. Słoneczna 12 16-500 Sejny
Data rozpoczęcia	05.07.2022 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	26.06.2024 r.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko deweloperowi nie prowadzono i nie prowadzi się żadnego postępowania egzekucyjnego.
---	--

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU		
Adres i nr działki ewidencyjnej	81-578 Gdynia, przy ul. Kotwicznej, numer działki: 2179	
Nr księgi wieczystej	GD1Y/00074816/0	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV księgi wieczystej mogą być wpisane roszczenia o ustanowienie hipotek, z których żadne nie będzie dotyczyć przedmiotowego lokalu, jak również mogą być wpisane wzmianki o wnioskach dotyczących ich wpisu.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ¹	-----	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	W sąsiedztwie inwestycji znajdują się: – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, – lokale usługowe (między innymi: sklepy spożywcze, lokale gastronomiczne, salony urody). W sąsiedztwie inwestycji nie ma obiektów istniejących generujących uciążliwości zapachowe, hałasowe i świetlne. Zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w wyżej powołanej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Obecnie trwają prace nad sporządzaniem planu ogólnego. Dnia 20 marca 2024 r. Rada Miasta Gdyni podjęła uchwałę Nr LXII/1885/24 w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego miasta Gdyni, który docelowo zastąpi obecne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Będzie on aktem prawa miejscowego wiążącym zarówno przy sporządzaniu planów miejscowych, jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. W planie ogólnym określone zostaną obowiązkowo strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne, natomiast mogą zostać wskazane obszary uzupełnienia zabudowy, obszary zabudowy śródmiejskiej oraz gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Dnia 10 maja 2024 r. zakończył się etap zbierania wniosków do planu ogólnego.

	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego	Dla terenu inwestycji istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą Nr XXXIII/835/17 Rady Miasta Gdyni z dnia 28.06.2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejonu ulic Wiczlińskiej, Chwarznieńskiej i A. Krauzego
	Miejskowy plan odbudowy	-----
	Inne	-----
Ustalenie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	działka nr 2166- 266 KDW - droga wewnętrzna działka nr 2179: 061 MW1, MN3- zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4 mieszkań, zabudowa jednorodzinna, 143 ZP- zieleń urządzona
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	0,5 ÷ 1,5 Nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego zawierającego do 4 mieszkań na jednej działce budowlanej.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	do 0,25 - 0,35 powierzchni działki budowlanej
	Maksymalna wysokość zabudowy	do 12 m i do 3 kondygnacji nadziemnych
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	35 %
	Minimalna liczba miejsca do parkowania	budynki mieszkalne wielorodzinne: - min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z §14. ust. 23, 34 i 44 Uchwały Nr XXXIII/835/17 Rady Miasta Gdyni z dnia 28.06.2017 r.
	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
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	do terenu 061 MW1,MN3 – od dróg: 173 KD-L 1/2 – ul. Fregatowej, 203 KD-D 1/2 – ul. Żaglowej, 208 KD-D 1/2 – ul. Kotwicznej, 209 KD-D 1/2 – ul. Linowej, 210 KD-D 1/2 – ul. Korsarzy, 213 KD-D 1/2 – ul. J. Rummla, 266 KDW
	Warunki szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg §10 ust. 2 Uchwały Nr XXXIII/835/17 Rady Miasta

		Gdyni z dnia 28.06.2017 r.
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 teren	MN2 - zabudowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza; MW1, MN3 - zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4 mieszkań, zabudowa jednorodzinna; MW2 - zabudowa wielorodzinna niska; U/MW2 - zabudowa usługowa / zabudowa wielorodzinna niska – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu; ZP – zieleń urządzona; MN1 - zabudowa jednorodzinna wolnostojąca MN3,U - zabudowa jednorodzinna; dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub mieszkaniowo-usługowych, w strefie wskazanej na rysunku planu – strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MN3,U UC/MW3 - zabudowa usługowa / zabudowa wielorodzinna – dzielnicowy ośrodek usługowy – dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²; usługi wymagane są na pierwszej kondygnacji nadziemnej, na której dopuszcza się także parkingi dla usług zlokalizowane wewnątrz kwartałów zabudowy – za usługami realizowanymi wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu U - zabudowa usługowa
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	MN2 - intensywność zabudowy: - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,5, - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,6, - dla zabudowy wielorodzinnej – do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,6, - dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,6; MW1, MN3 i MN3,U - intensywność zabudowy: - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,5,

	- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,6, - dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,75, - dla zabudowy wielorodzinnej – do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,6, - dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,6; <u>MW2</u> - intensywność zabudowy – do 1,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,9; <u>U/MW2</u> - intensywność zabudowy: - na terenach 004-005 U/MW2 – do 2,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,1, - na terenach 006-007 U/MW2 – do 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,0; <u>ZP</u> – zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów małej architektury, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9 Uchwały <u>MN1</u> - intensywność zabudowy – do 0,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,35, <u>UC/MW3</u> – intensywność zabudowy – do 3,25, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 2,25; <u>U</u> - intensywność zabudowy – do 1,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po
--	---

		zewnątrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,7;
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	<u>MN2</u> - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej, - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – do 0,3 powierzchni działki budowlanej, - dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – do 0,3 powierzchni działki budowlanej; <u>MW1, MN3 i MN3,U</u> - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej, - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,3 powierzchni działki budowlanej, - dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 0,35 powierzchni działki budowlanej, - dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,3 powierzchni działki budowlanej, - dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – do 0,3 powierzchni działki budowlanej; <u>U/MW2</u> - do 0,35 powierzchni działki budowlanej; <u>ZP</u> – zakaz zabudowy <u>MN1</u> - - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej, - dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,3 powierzchni działki budowlanej, - dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – do 0,3 powierzchni działki budowlanej; <u>U</u> - do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
	Maksymalna wysokość zabudowy	<u>MN2</u> – do 12 m i do 3 kondygnacji nadziemnych; <u>MW1, MN3 i MN3,U</u> - do 12 m i do 3 kondygnacji nadziemnych; <u>U/MW2 i MW2</u> – - wysokość zabudowy na terenie 004 U/MW2 w pasie o szerokości 20 m od linii rozgraniczających drogi 173 KD-L 1/2 – do 15 m i do 4 kondygnacji nadziemnych, - wysokość zabudowy na terenie 005 U/MW2 w pasie o szerokości 20 m od linii rozgraniczających drogi 217 KD-D 1/2 – do 15 m i do 4 kondygnacji nadziemnych,

		- wysokość zabudowy na terenie 007 U/MW2 w pasie o szerokości 50 m od linii rozgraniczających drogi 217 KD-D 1/2 – do 15 m i do 4 kondygnacji nadziemnych, przy czym wysokość zabudowy jednorodzinnej, dopuszczonej zgodnie z pkt 2 lit. b, nie może przekroczyć 12 m i 3 kondygnacji nadziemnych, - wysokość zabudowy na pozostałym obszarze – do 18 m i do 5 kondygnacji nadziemnych, <u>ZP</u> – zakaz zabudowy, <u>MN1</u> - do 12 m i do 3 kondygnacji nadziemnych, <u>UC/MW3</u> – do 18 m i do 5 kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 21 m i do 6 kondygnacji nadziemnych, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia; <u>U</u> - do 12 m i do 3 kondygnacji nadziemnych;
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<u>MN2</u> - min. 35 % powierzchni działki budowlanej, przy czym do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni; <u>MW1, MN3 i MN3,U</u> - min. 35 % powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni; do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni; <u>U/MW2 i MW2</u> - min. 30 % powierzchni działki budowlanej; przy czym do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni; <u>MN1</u> - min. 35 % powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni; do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni; <u>UC/MW3</u> - min. 20 % powierzchni działki budowlanej, przy czym do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni; <u>U</u> - min. 15 % powierzchni działki budowlanej; przy czym do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc

		postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zgodnie z §10 Uchwały Nr XXXIII/835/17 Rady Miasta Gdyni z dnia 28.06.2017 r.
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	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	Nie dotyczy
	Forma architektoniczna	Nie dotyczy
	Usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	Intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	Warunki szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy
	Decyzja o warunkach zabudowy zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy
	Uchwała o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Mapach zagrożenia powodziowego i	Nie dotyczy

	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	"Buspas na ulicy Chwarznieńskiej na odcinku od skrzyżowania ul. Gierdziejewskiego do zjazdu na obwodnicę."
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotnictwa użytku publicznego	Nie dotyczy
	Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
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 nr. RAAII.6740.2.7.2023.GK-469/dz.2179 Prezydent Miasta Gdynia Przeniesienie decyzji na firmę Baltic-Invest Sp. z o.o. nastąpiło dnia 03.10.2024	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy o której mowa w art.29 ust. 1 pkt 1 ustawa z dnia 7 lipca 1994r.- Prawo	Nie dotyczy	

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 budynku jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	rozpoczęcie - 01.04.2024 r. zakończenie - 30.06.2025 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Jeden budynek wielorodzinny
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiary wykonywane będą wg normy nr: PN-ISO 9836:1997. Podstawowe informacje dot. pomiaru powierzchni, wynikające z w/w normy: Pola powierzchni poziomych i pionowych określa się zgodnie z wymiarami rzeczywistymi. Pole powierzchni podaje się w m² z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku. Powierzchnię wewnętrzną budynku lub jego części mierzy się na poziomie podłogi kondygnacji (z dokładnością do 0,01m²) w świetle wykończonych powierzchni pionowych przegród zamykających pomieszczenie od zewnątrz i od wewnątrz, bez odliczania od tej powierzchni listew przyściennych i cokolików.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych- kredyty, środki własne, inne	Kredyt 50% Wkład własny 25% Wpłaty z umów deweloperskich 25%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy w Sejnach ul. Powstańców Sejneńskich 1, 16-500 Sejny
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Bank Spółdzielczy w Rutce Tartak z siedzibą w Suwałkach ul. Sejneńska 2, 16-400 Suwałki
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Rutce Tartak Centrala Suwałki 16-400, ul. Sejneńska 2	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<u>Etap I</u> Zakup ziemi, prace przygotowawcze i projektowe, tymczasowe ogrodzenie terenu budowy Szacunkowy koszt etapu 20% (do dnia 31.03.2024)	
	<u>Etap II</u> Rozpoczęcie budowy, wykonanie stanu zerowego (roboty ziemne, fundamenty, ocieplenie fundamentów) -	

	Szacunkowy koszt etapu 15% (do dnia 30.06.2024) <u>Etap III</u> Wykonanie ścian i stropów parteru i pierwszego piętra,- Szacunkowy koszt etapu 15% (do dnia 30.08.2024) <u>Etap IV</u> Wykonanie więźby dachowej, wykonanie pokrycia dachu, stolarka okienna i drzwiowa Szacunkowy koszt etapu 10% (do dnia 31.01.2025) <u>Etap V</u> Instalacja sanitarna, c.o (bez kotłów)., elektryczna (okablowanie), tynki, posadzki betonowe Szacunkowy koszt etapu 10% (do dnia 28.02.2025) <u>Etap VI</u> Elewacja zewnętrzna Szacunkowy koszt etapu 10% (do dnia 30.04.2025) <u>Etap VII</u> Balustrady, prace wykończeniowe budynku, rekuperacja (bez centrali) Szacunkowy koszt etapu 10% (do dnia 15.05.2025) <u>Etap VIII</u> Przyłącza zewnętrzne, zagospodarowanie terenu, instalacja kotłów grzewczych, instalacja centrali rekuperacyjnych, odbiór budynku Szacunkowy koszt etapu 10% (30.06.2025)
Dopuszczanie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Jeżeli powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego będzie odbiegać od określonej w §1 niniejszej umowy cena określona w §2 niniejszej umowy zostanie odpowiednio zmniejszona lub zwiększona, a rozliczenie różnicy nastąpi wraz z końcowym rozliczeniem. W przypadku jeżeli powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego będzie mniejsza lub większa o więcej niż +/- 2% od określonej w §1 niniejszej umowy Nabywcy przysługiwało będzie prawo odstąpienia określone w §7 ust. 4 niniejszej umowy. Jeżeli po dniu zawarcia niniejszej umowy stawka podatku VAT za przedmiot niniejszej umowy ulegnie zmianie Deweloper ustali nową cenę uwzględniając nowy wymiar podatku VAT, zaś Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy, nie później niż w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia Dewelopera o zmianie stawki podatku VAT i zmianie ceny.
WARUNKI ODSZKODOWANIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOW, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST1 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 umowy, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3 lub 5 z ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Art. 43. 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w

	prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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; 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; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. 7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia
--	--

	pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. <i>W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera o których mowa powyżej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia z księgi wieczystej o przeniesienie własności nieruchomości.</i>
INNE INFORMACJE I. Informacja: W dacie zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości gruntowa stanowiąca nieruchomość wspólną w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, obciążona będzie służebnościami przesyłu niezbędnymi do realizacji etapów inwestycji, a w przypadku obciążenia nieruchomości tej hipotekami przy umowie przeniesienia własności Deweloper okaże oświadczenie właściwego banku lub innego wierzyciela zabezpieczonego hipoteką, zezwalające na wykreślenie tej hipoteki lub zezwalające na bezobciążeniowe przeniesienie własności nieruchomości. II. Deweloper informuje o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z: 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, 3) pozwoleniem na budowę, 4) sprawozdaniem finansowym Dewelopera za okres ostatniego roku, 5) projektem budowlanym; III. Informacja: Środki pieniężne zgromadzone w Bank Spółdzielczy w Rutce Tartak z siedzibą w Suwałkach, 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 Banku Spółdzielczego w Rutce Tartak z siedzibą w Suwałkach – 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, – Bank Spółdzielczy w Rutce Tartak z siedzibą w Suwałkach 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/>.

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.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	0,00 zł	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	00,00m ²	
Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	00,00zł	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	31.08.2025	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	2 kondygnacje nadziemne
	Technologia wykonania	tradycyjno-uprzemysłowiona
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Ściany murowane, zewnętrzne z bloczków silikatowych 24cm, wewnętrzne z bloczków silikatowych 12 cm, stropy monolityczne, dach wielospadowy pokryty blachą płaską łączoną na rąbek stojący, styropian o grubości 20 cm, lub wełna mineralna twarda zbliżonych parametrach $\lambda = 0,031W/(mK)$ ogrodzenie panelowe z siatki 3D, instalacja fotowoltaiczna 6,5KW. Energia elektryczna generowana przez panele ma służyć do zasilania urządzeń w terenie dla części wspólnych.
	Liczba lokali w budynku	4 lokale mieszkalne
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	4 miejsca garażowe

	Dostępne media w budynku	Energia elektryczna, woda, C.O - piece gazowe																																				
	Dostęp do drogi publicznej	Tak - do ul. Kotwicznej																																				
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal mieszkalny o nr Mx usytuowany w budynku przy ulicy Kotwicznej w Gdyni.																																					
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia mieszkania Mx 00,00m² W skład mieszkania wchodzi: Wyszczególnienie pomieszczeń PARTER: <table><tr><td>POKÓJ + ANEKS KUCHENNY</td><td>00,0m²</td></tr><tr><td>HOL</td><td>00,0m²</td></tr><tr><td>SCHODY</td><td>00,0m²</td></tr><tr><td>WC</td><td>00,0m²</td></tr><tr><td>WIATROŁAP</td><td>00,0m²</td></tr><tr><td>RAZEM</td><td>00,0m²</td></tr><tr><td>GARAŻ</td><td>00,0m²</td></tr></table> Wyszczególnienie pomieszczeń PIĘTRO: <table><tr><td>HOL</td><td>00,0m²</td></tr><tr><td>ŁAZIENKA</td><td>00,0m²</td></tr><tr><td>ŁAZIENKA</td><td>00,0m²</td></tr><tr><td>POKÓJ I</td><td>00,0m²</td></tr><tr><td>POKÓJ II</td><td>00,0m²</td></tr><tr><td>POKÓJ III</td><td>00,0m²</td></tr><tr><td>PRALNIA</td><td>00,0m²</td></tr><tr><td>SCHODY</td><td>00,0m²</td></tr><tr><td>RAZEM</td><td>00,0m²</td></tr><tr><td>BALKON</td><td>00,0m²</td></tr><tr><td>BALKON</td><td>00,0m²</td></tr></table> STANDARD ROBÓT BUDOWLANYCH WYKOŃCZENIOWYCH: - stolarka okienna PCV, 3-szybowa, Uw = 1,0 W/m2·K, 2 okna dachowe Uw = 1,1 W/m2·K - drzwi do mieszkań wzmocnione, stalowe w kolorze drewnianym - otwory drzwiowe bez ościeżnic i skrzydeł drzwiowych - posadzka betonowa - tynki wewnętrzne cementowe, maszynowe - ocieplenie poddasza wełna mineralna/ pianą ociepleniową o grubości 16cm INSTALACJE WEWNĘTRZNE: - piec gazowy Saunier Duvall dwufunkcyjny przepływowy - ogrzewanie podłogowe, grzejniki łazienkowe elektryczne - instalacja wodociągowa: podejście wody pod urządzenia sanitarne (bez baterii i urządzeń), indywidualne wodomierze wody zimnej - piony kanalizacyjne z trójnikami przygotowane do podłączenia odpływów - rekuperacja - instalacja elektryczna jednofazowa z osprzętem podstawowym: gniazda, włączniki - instalacja elektryczna trójfazowa bez kuchenki elektrycznej		POKÓJ + ANEKS KUCHENNY	00,0m ²	HOL	00,0m ²	SCHODY	00,0m ²	WC	00,0m ²	WIATROŁAP	00,0m ²	RAZEM	00,0m²	GARAŻ	00,0m ²	HOL	00,0m ²	ŁAZIENKA	00,0m ²	ŁAZIENKA	00,0m ²	POKÓJ I	00,0m ²	POKÓJ II	00,0m ²	POKÓJ III	00,0m ²	PRALNIA	00,0m ²	SCHODY	00,0m ²	RAZEM	00,0m²	BALKON	00,0m ²	BALKON	00,0m ²
POKÓJ + ANEKS KUCHENNY	00,0m ²																																					
HOL	00,0m ²																																					
SCHODY	00,0m ²																																					
WC	00,0m ²																																					
WIATROŁAP	00,0m ²																																					
RAZEM	00,0m²																																					
GARAŻ	00,0m ²																																					
HOL	00,0m ²																																					
ŁAZIENKA	00,0m ²																																					
ŁAZIENKA	00,0m ²																																					
POKÓJ I	00,0m ²																																					
POKÓJ II	00,0m ²																																					
POKÓJ III	00,0m ²																																					
PRALNIA	00,0m ²																																					
SCHODY	00,0m ²																																					
RAZEM	00,0m²																																					
BALKON	00,0m ²																																					
BALKON	00,0m ²																																					

	- instalacja teletechniczna
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego i pomieszczeń przynależnych.
2. Wzór 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.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref

o
c
h
r
o
n
n
y
c
h
,

u
c
i
ą
ż
l
i
w
o
ś
c
i