

PROSPEKT INFORMACYJNY

PORTNOVA – Między historią, rzeką a starym miastem

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 25.02.2026

O tym dokumencie

Niniejszy prospekt informacyjny sporządzono zgodnie z wzorem stanowiącym załącznik do **ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym** (Dz.U.2024 poz. 695).

Celem prospektu jest dostarczenie wszystkich kluczowych informacji prawnych, technicznych i finansowych niezbędnych do **świadomego podjęcia decyzji inwestycyjnej**. Dane zawarte w prospekcie podlegają aktualizacji – o każdej istotnej zmianie nabywca zostanie poinformowany zgodnie z obowiązującymi przepisami.

O inwestycji PORTNOVA

PORTNOVA to ostatnia inwestycja mieszkaniowa w tak wyjątkowej lokalizacji – w historycznej dzielnicy Elbląga, tuż przy Starym Mieście i zaledwie 5 minut spacerem od pełnego wachlarza usług miejskich. To elegancki, nowoczesny budynek z dopracowaną architekturą, który łączy **prestż miejsca z oddechem przestrzeni** – otoczony zielenią, z dwoma placami zabaw, małą architekturą i strefami rekreacyjnymi dla mieszkańców.

Inwestycja powstaje z myślą o **kliencie wymagającym** – takim, który ceni wysoką jakość wykończenia (okna aluminiowe, cichobieżna winda z parkingu), przemyślany układ mieszkań i przewidywalne sąsiedztwo. **PORTNOVA** to nie tylko mieszkanie – to **enklawy dla świadomych, zamożnych ludzi**, którzy szukają alternatywy dla zgiełku dużych miast, nie rezygnując z dostępu do kultury, przyrody i pełnej infrastruktury.

O deweloperze – doświadczenie i solidność

Za realizacją projektu PORTNOVA stoi **GOLDMAR PROPERTY sp. z o.o.** – spółka deweloperska z wieloletnim doświadczeniem w realizacji budów. Zespół Goldmar łączy kompetencje techniczne, silne relacje rodzinne i pasję do tworzenia przestrzeni wysokiej jakości.

Transparentność i rzetelność to podstawa naszego działania:

- Przeciwko deweloperowi **nie prowadzi się postępowań egzekucyjnych** na kwotę powyżej 100 000 zł.
- Środki nabywców chronione są przez **otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy** w Banku Ochrony Środowiska S.A., objęty systemem gwarantowania depozytów (BFG).
- Realizacja przebiega zgodnie z zatwierdzonym harmonogramem, pod nadzorem uprawnionego kierownika budowy.

SPIS TREŚCI

CZEŚĆ OGÓLNA

I. Dane identyfikacyjne i kontaktowe dotyczące dewelopera

II. Doświadczenie dewelopera

III. Informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego

- Informacje o gruncie i zagospodarowaniu przestrzennym
- Informacje o budynku
- Harmonogram przedsięwzięcia
- Środki ochrony nabywców
- Warunki odstąpienia od umowy
- IV. Inne informacje

CZEŚĆ INDYWIDUALNA

(uzupełniana dla każdego lokalu oddzielnie)

CZEŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA

Pozycja	Dane
Deweloper	GOLDMAR PROPERTY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
KRS	0000161790
Adres	Aleja Armii Krajowej 7-8, 82-300 Elbląg
Numer NIP	5780002252
Numer REGON	00129802
Numer telefonu	577-121-777
Adres poczty elektronicznej	biuro@goldmar.com.pl
Adres strony internetowej	www.goldmar.com.pl www.portnova.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

GOLDMAR PROPERTY sp. z o.o. to spółka celowa powołana do realizacji projektu PORTNOVA. Zaplecze organizacyjne, doświadczenie techniczne i know-how zapewnia **zespół założycieli i zarządzających** z wieloletnim doświadczeniem w branży deweloperskiej i budowlanej.

Spółka posiada zgrany, rodzinny zespół, który przez lata budował relacje z najlepszymi podwykonawcami, architektami i dostawcami. Takie podejście gwarantuje **ciągłość jakości, kontrolę kosztów i terminowość realizacji**.

Realizowane przedsięwzięcia deweloperskie

Poniższe pola uzupełnione zostaną po zakończeniu kolejnych etapów przedsięwzięć deweloperskich realizowanych przez spółkę lub podmioty powiązane.

Przedsięwzięcie	Adres	Data rozpoczęcia	Data pozwolenia na użytkowanie
Przykład ukończonego przedsięwzięcia deweloperskiego	–	–	–
Przykład innego ukończonego przedsięwzięcia deweloperskiego	–	–	–
Ostatnie ukończone przedsięwzięcie deweloperskie	–	–	–

Informacja: Pełną dokumentację dostępną dla osób zainteresowanych można uzyskać w biurze sprzedaży inwestycji Portnova lub na stronie www.portnova.pl. Zapraszamy do kontaktu pod numerem telefonu 577-121-777.

Postępowania egzekucyjne

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

Nie.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I RZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

Lokalizacja i dane ewidencyjne

Pozycja	Dane
Adres, numery działek ewidencyjnych i numer obrębu	Nr 81/3 położona w Elblągu, przy ul. Ofiar Sprawy Elbląskiej Nr 81/4 położona w Elblągu, przy ul. Bożego Ciała 9a; 9d; 9e Nr 81/5 położona w Elblągu, przy ul. Bożego Ciała 9c Nr 81/6 położona w Elblągu, przy ul. Bożego Ciała 9B Wszystkie działki położone w Elblągu, województwo warmińsko-mazurskie, powiat: Elbląg, Obręb: 12 Elbląg
Numer księgi wieczystej	EL1E/00040945/1
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie dotyczy

Otoczenie inwestycji – co warto wiedzieć

PORTNOVA znajduje się w **historycznej części Elbląga**, w otoczeniu terenów zielonych i kultury. Lokalizacja łączy spokój dzielnicy z dostępem do pełnej infrastruktury miejskiej – **5 minut spacerem do starówki**, gdzie znajdują się restauracje, kawiarnie, sklepy, usługi medyczne, kulturalne i edukacyjne.

Informacje o obiektach istniejących w sąsiedztwie oraz przewidzianych inwestycjach:

- Gmina Miasto Elbląg **nie przewiduje** realizacji inwestycji komunalnych związanych z budową oczyszczalni ścieków, spalarni odpadów, wysypisk, cmentarzy oraz realizacji budowli przeciwpowodziowych (DUA-P.6724.21.2024.AL).
- W promieniu 1 km przewidywane są inwestycje komunikacyjne:
 - **Przebudowa tramwajowych odcinków trakcyjnych w Elblągu** – przebudowa torowiska tramwajowego w ciągu ulic 1 Maja i 3 Maja oraz Placu Grunwaldzkiego (możliwe uciążliwości krótkoterminowe podczas budowy).
 - **Budowa ciągu pieszo-rowerowego** w ciągu DW nr 504 ul. Królewiecka.

Przewidywalne sąsiedztwo: Otoczenie inwestycji stanowią tereny zieleni parkowej, zabudowa usługowa i mieszkaniowa o charakterze miejskim, bez obiektów generujących istotne uciążliwości zapachowe, hałasowe czy świetlne.

Akty planowania przestrzennego

Pozycja	Dokument
Plan ogólny gminy	–
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr XXXI/809/2006 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 7.09.2006 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Dzielnicy Przemysłowej w Elblągu (Dz.Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 168 poz. 2399 z dnia 8 listopada 2006 r.) Uchwała nr XVI/479/2021 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 18 marca 2021 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na obszarze działek numer 81/3, 81/4, 81/5, 81/6, obręb 12 przy ulicy Ofiar Sprawy Elbląskiej w Elblągu (Dz.Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego rok 2021 poz. 1462)
Miejscowy plan odbudowy	–
Inne akty	–

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim

Ustalenie	Wartość
-----------	---------

Przeznaczenie terenu	Usługi w zakresie: administracji publicznej, finansowej i gospodarczej, funkcji hotelowej, kultury, ochrony zdrowia, nauki, oświaty i wychowania wraz z obsługą komunikacyjną oraz niezbędną infrastrukturą techniczną
Maksymalna intensywność zabudowy	0,7
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	–
Maksymalna powierzchnia zabudowy	–
Maksymalna wysokość zabudowy	–
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20%
Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie mniej niż 1 miejsce na 10 zatrudnionych
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zachowanie i porządkowanie istniejących zespołów zieleni
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	–
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	–
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	–
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	–
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	–

Ustalenia obowiązującego MPZP dla działek w odległości do 100 m od granicy terenu inwestycji

Działka	Przeznaczenie terenu	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
Działka nr 53/75	Ogólnodostępny teren zieleni parkowej	–	–
Działki nr 70, 81/1, 72, 80/2	Usługi w zakresie: administracji publicznej, finansowej i gospodarczej, funkcji hotelowej, kultury, ochrony zdrowia, nauki, oświaty i wychowania wraz z obsługą komunikacyjną oraz niezbędną infrastrukturą techniczną	0,7	20%
Działka nr 98/2	Ulica lokalna	–	–

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Pozwolenie na budowę i status realizacji

Pozycja	Dane
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 296/2021 wydana przez Prezydenta Miasta Elbląga z dnia 27 grudnia 2021 r. (DUA-A.6740.1.296.2021.GP)
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	– (w trakcie realizacji)
Numer zgłoszenia budowy	NR 296/2021 PREZYDENT MIASTA ELBLĄG
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	– (nie dotyczy)

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych

- **Rozpoczęcie robót budowlanych:** 18 stycznia 2024 r.
- **Zakończenie robót budowlanych:** 31 grudnia 2026 r.

Uwaga: Harmonogram realizacji może ulec zmianie z przyczyn niezależnych od dewelopera, takich jak: warunki atmosferyczne, decyzje administracyjne, dostępność materiałów budowlanych czy siła wyższa. O każdej istotnej zmianie harmonogramu nabywcy zostaną poinformowani zgodnie z obowiązującymi przepisami.

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Architektura i układ budynku

PORTNOVA to **elegancki budynek mieszkalny wielorodzinny** o nowoczesnej architekturze, wpisujący się w charakter historycznej dzielnicy Elbląga. Budynek składa się z **sześciu kondygnacji**, w tym:

- **Jedna kondygnacja garażowa podziemna** (52 miejsca postojowe),
- **Pięć kondygnacji mieszkalnych** (97 lokali mieszkalnych).

Budynek wyróżnia się **dopracowanym designem elewacji** – wykończenie w technologii tynków cienkowarstwowych oraz płytek lub cegłopodobnych, harmonijnie łączących nowoczesność z klimatem miejsca.

Charakterystyka	Opis
Liczba budynków	Jeden budynek – mieszkalny wielorodzinny
Rozmieszczenie budynków na nieruchomości	– (nie dotyczy – jeden budynek)
Liczba lokali w budynku	97 lokali mieszkalnych
Liczba miejsc garażowych i postojowych	52 miejsca garażowe (podziemne) 48 miejsc postojowych zewnętrznych naziemnych

Technologia wykonania

Fundament i konstrukcja:

- **Fundamenty budynku:** Posadowienie pośrednie – płyta żelbetowa na palach (gwarantuje stabilność i trwałość konstrukcji).
- **Ściany zewnętrzne:** Murowane z bloczków silikatowych, fragmenty żelbetowe monolityczne; docieplenie elewacji i wykończenie w technologii tynków cienkowarstwowych oraz płytek lub technologii cegłopodobnych.
- **Ściany działowe:** Pustaki silikatowe.
- **Stropy:** Żelbetowe monolityczne.
- **Nadproża:** Żelbetowe.

Dach i pokrycie:

- **Stropodach:** Stropodach pełny, pokrycie papowe termozgrzewalnej lub membrany wodoszczelnej.
- **System odwodnienia:** Wewnętrzny system odwodnienia typu Pluvia.

- **Obróbki blacharskie:** Z blachy powlekanej.

Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego

a) Wykończenie budynku – wnętrze części wspólnych:

- **Tynki gipsowe,** malowane farbą emulsyjną.
- **Podłogi i posadzki:** Kamień naturalny lub płyty gresowe (eleganckie, trwałe, łatwe w utrzymaniu czystości).
- **Oświetlenie:** Nowoczesne, energooszczędne oprawy LED.
- **Winda:** Cichobieżna winda osobowa z poziomu parkingu podziemnego do wszystkich kondygnacji mieszkalnych.

b) Wykończenie budynku – elewacja zewnętrzna:

- **Pokrycie dachu:** Pokrycie papowe termozgrzewalnej lub membrany wodoszczelnej, wewnętrzny system odwodnienia typu Pluvia, obróbki blacharskie z blachy powlekanej.
- **Opierzenia:** Z blachy stalowej powlekanej.
- **Stolarka okienna:** Z aluminium (prestizowy materiał, wytrzymały, bezobsługowy, o wysokiej izolacyjności termicznej i akustycznej).

c) Tereny zewnętrzne – otoczenie budynku:

PORTNOVA to nie tylko budynek – to **enklawy dla mieszkańców** z przemyślanym zagospodarowaniem terenu, które zapewnia komfort, bezpieczeństwo i estetykę:

- **Szata roślinna:** Tereny zewnętrzne zagospodarowano zielenią – trawniki, krzewy ozdobne, drzewa.
- **Oświetlenie zewnętrzne:** Oświetlenie LED ciągów komunikacyjnych, parkingów i stref rekreacyjnych.
- **Chodniki i tarasy:** Wykonane z kostki betonowej, estetyczne i trwałe.
- **Mała architektura:** Pojemniki na śmieci (estetyczne osłony), ławki, stojaki na rowery.
- **Dwa place zabaw dla dzieci** – wyposażone w atestowane urządzenia, dostosowane do różnych grup wiekowych (młodsze i starsze dzieci).
- **Wiata rekreacyjna** – miejsce spotkań mieszkańców.
- **Nawierzchnia parkingu naziemnego:** Ażurowa w konstrukcji betonowej i tworzywowej obsiana trawą (ekologiczne, przepuszczające wodę rozwiązanie).
- **Ogrodzenie systemowe z kontrolą dostępu:** Teren wokół budynku oraz tereny rekreacyjne, parking naziemny i place zabaw od strony wschodniej budynku zabezpieczone ogrodzeniem systemowym z kontrolą dostępu – **bezpieczeństwo i prywatność mieszkańców.**

Dostępne media w budynku

Budynek PORTNOVA wyposażony jest w pełną infrastrukturę techniczną:

- **Instalacja wodociągowa** (woda pitna z sieci miejskiej).
- **Instalacja kanalizacji sanitarnej** (podłączenie do miejskiej kanalizacji).
- **Instalacja kanalizacji deszczowej** (system odwodnienia typu Pluvia).
- **Instalacja kanalizacji teletechnicznej i telekomunikacyjnej** (światłowód, TV kablowa, telefonia).
- **Instalacja elektryczna i oświetlenia terenu** (najwyższe standardy bezpieczeństwa).
- **Instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej** (ogrzewanie miejskie, komfort i ekonomia).

Dostęp do drogi publicznej

Tak – dostęp do nieruchomości od ulicy Ofiar Sprawy Elbląskiej, **trzy zjazdy** zapewniające wygodny dojazd i wyjazd z inwestycji.

SPOSÓB POMIARU POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO

Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego mierzona jest **według normy budowlanej PN-ISO 9836:1997**, przy czym:

- a) Pomiaru powierzchni użytkowej dokonuje się na poziomie podłogi.
- b) Pomiaru dokonuje się po wykonaniu tynków.
- c) Do powierzchni użytkowej **nie wlicza się** powierzchni pod ściankami działowymi.

ZAMIERZONY SPOSÓB I PROCENTOWY UDZIAŁ ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Rodzaj posiadanych środków finansowych

Finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego odbywa się z następujących źródeł:

- **Środki własne dewelopera** (kapitał zakładowy, zyski zatrzymane),
- **Finansowanie z przedsprzedaży** poprzez **otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy** (szczegóły poniżej).

W następujących instytucjach finansowych: –

(Deweloper nie korzysta z finansowania kredytowego od instytucji finansowych.)

ŚRODKI OCHRONY NABYWCÓW – JAK CHRONIMY TWOJE PIENIĄDZE?

Zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U.2024 r., poz. 695 – dalej: „Ustawa”), deweloper jest zobowiązany do zapewnienia co najmniej jednego ze wskazanych w ustawie środków ochrony nabywcy.

Wybrany środek ochrony: Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy

Dla przedsięwzięcia deweloperskiego **PORTNOVA** deweloper założył **otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy**.

Najważniejsze informacje:

- **Nazwa banku:** Bank Ochrony Środowiska S.A., Al. Grunwaldzka 50, 80-241 Gdańsk.
- **Numer rachunku powierniczego:** 44 1540 1098 2324 0008 2987 0003.
- **Data zawarcia umowy z bankiem:** 31 października 2024 r.
- **Numer umowy:** – (podlega ochronie danych).

Jak działa otwarty rachunek powierniczy?

1. Bank prowadzi dla dewelopera otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy.
2. Na rzecz każdego nabywcy bank otwiera **indywidualne konto (subkonto)** w ramach rachunku powierniczego.
3. Nabywca dokonuje wpłat na swoje subkonto **zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego** (według harmonogramu).
4. Środki z subkonta są **wypłacane deweloperowi** dopiero po osiągnięciu kolejnych etapów budowy (określonych w harmonogramie).
5. **Wszystkie koszty** związane z prowadzeniem rachunku powierniczego oraz subkonta **ponosi deweloper** – nabywca nie ponosi żadnych dodatkowych kosztów.

Dodatkowa ochrona: System gwarantowania depozytów (BFG)

Środki pieniężne zgromadzone w **Banku Ochrony Środowiska S.A.** na mieszkaniowym rachunku powierniczym są objęte ochroną **obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów** zgodnie z ustawą 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 systemie gwarantowania depozytów:

- **Ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji** wobec Banku Ochrony Środowiska S.A.
- W przypadku rachunku powierniczego **deponentem** (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku.
- **Limit gwarancyjny** przypadający na jednego deponenta to **równowartość w złotych 100 000 euro**; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy o BFG, 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 polskich**.

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

Wysokość stawki procentowej Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego

0,45% – wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem).

HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO – POSTĘP REALIZACJI

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego składa się z **8 etapów realizacji**, zgodnie z wymogami ustawy deweloperskiej (każdy etap stanowi 10–25% kosztów inwestycji). Harmonogram może ulec zmianie z przyczyn niezależnych od dewelopera (warunki pogodowe, decyzje administracyjne, siła wyższa) – o istotnych zmianach nabywcy zostaną poinformowani zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Tabela syntetyczna – etapy harmonogramu

Etap	Zakres robót (hasłowo)	Udział w kosztach	Planowana data zakończenia
Etap 1	Przygotowanie, roboty ziemne, posadowienie	10,60%	30.05.2024
Etap 2	Stan zero budynku	10,47%	30.09.2024
Etap 3	Stan surowy otwarty cz. 1	10,32%	15.03.2025
Etap 4	Stan surowy otwarty cz. 2	11,59%	31.03.2025
Etap 5	Stan surowy zamknięty	13,92%	15.08.2025
Etap 6	Roboty instalacyjne (instalacje wewnętrzne elektryczne, sanitarne), tynki	14,26%	31.03.2026
Etap 7	Roboty wykończeniowe wewnętrzne	12,08%	31.05.2026
Etap 8	Roboty wykończeniowe zewnętrzne	16,76%	31.12.2026

Szczegółowy opis etapów

Etap 1 – PRZYGOTOWANIE, ROBOTY ZIEMNE, POSADOWIENIE – 10,60% kosztów – do 30.05.2024 r.

- Projekt.
- Rozbiórka istniejących zabudowań.
- Obsługa geodezyjna.
- Obsługa geologiczna.
- Larseny (zabezpieczenie wykopu).
- Palowanie.
- Fundamenty cz. 1.
- Roboty dodatkowe.
- Montaż dźwigu.

Etap 2 – STAN ZERO BUDYNKU – 10,47% kosztów – 30.09.2024 r.

- Fundamenty cz. 2.
- Izolacje przeciwwodne i termiczne fundamentów.
- Szyb windy garażu.
- Filary garażu.
- Belki garażu.
- Klatka schodowa garażu.

Etap 3 – STAN SUROWY OTWARTY CZ. 1 – 10,32% kosztów – 15.03.2025 r.

- Strop nad garażem.
- Ściany betonowe parteru.
- Strop parteru.
- Konstrukcja ścian I piętra.
- Filary i rdzenie I piętra.
- Strop I piętra.
- Klatka schodowa I piętra.

Etap 4 – STAN SUROWY OTWARTY CZ. 2 – 11,59% kosztów – do 31.03.2025 r.

- Konstrukcja ścian II piętra.
- Klatka schodowa II piętra.
- Filary i rdzenie II piętra.
- Strop II piętra.
- Konstrukcja ścian III piętra.
- Strop III piętra.

- Klatka schodowa III piętra.
- Szyb windy II i III piętra.
- Filary i rdzenie IV piętra.
- Szyb windy IV piętra.
- Strop IV piętra.
- Balkony 50%.

Etap 5 – STAN SUROWY ZAMKNIĘTY – 13,92% – do 15.08.2025 r.

- Konstrukcja ścian IV piętra.
- Klatka schodowa III piętra.
- Klatka schodowa IV piętra.
- Ściany działowe parteru i I piętra bez obudowy szachtów.
- Ściany działowe II i III piętra bez obudowy szachtów.
- Ściany działowe IV piętra bez obudowy szachtów.
- Pokrycie dachu.
- Zadaszenie.
- Stolarka zewnętrzna 50%.
- Balkony cz. 2 – łącznie 100%.
- Instalacja teletechniczna 50%.
- Instalacja elektryczna 50%.
- Tynki i okładziny wewnętrzne – ściany 50%.
- Żuraw wieżowy (demontaż).

Etap 6 – ROBOTY INSTALACYJNE (INSTALACJE WEWNĘTRZNE ELEKTRYCZNE, SANITARNE), TYNKI – 14,26% kosztów – do 31.03.2026

- Instalacje elektryczne cz. 2 łącznie 90%.
- Instalacje wodno-kanalizacyjne 50%.
- Tynki i okładziny wewnętrzne – ściany 50%.
- Instalacje teletechniczne 50%.
- Instalacja wentylacji hybrydowej oraz wentylacji mechanicznej garażu 50%.
- Instalacje C.O. 50%.
- Stolarka zewnętrzna 50%.
- Podłóża, posadzki betonowe 19%

Etap 7 – ROBOTY WYKOŃCZENIOWE WEWNĘTRZNE – 12,08% kosztów – do 31.05.2026

- Instalacje C.O. 90%.
- Tynki i okładziny wewnętrzne – sufity 95%.
- Podłóża, posadzki betonowe 96%.
- Elewacja 50%.
- Instalacje wodno-kanalizacyjne 95%.
- Instalacja wentylacji hybrydowej oraz wentylacji mechanicznej garażu 95%.
- Instalacja deszczowa Pluvia.

Etap 8 – ROBOTY WYKOŃCZENIOWE ZEWNĘTRZNE – 16,76% kosztów – do 31.12.2026

- Obudowa szachtów ścianek działowych parteru i I piętra.
 - Obudowa szachtów ścianek działowych II i III piętra.
 - Obudowa szachtów ścianek działowych IV piętra.
 - Instalacja elektryczna 100%.
 - Instalacje C.O. 100%.
 - Tynki i okładziny wewnętrzne – sufity 100%.
 - Instalacje wodno-kanalizacyjne 100%.
 - Instalacje wodno-kanalizacyjne 100%.
 - Elewacja 100%.
 - Płyta zjazdowa.
 - Stolarka drzwiowa wewnętrzna cz. 1.
 - Stolarka drzwiowa wewnętrzna cz. 2, klapy oddymiające.
 - Podłóża, posadzki betonowe 100%.
 - Klatka schodowa, korytarze.
 - Windy osobowe.
 - Balustrady balkonowe.
 - PZT.
 - Roboty brukarskie.
 - Schody zewnętrzne.
 - Mury oporowe.
 - Murki.
 - Instalacje zewnętrzne (teletechniczne).
-

DOPUSZCZENIE WALORYZACJI CENY ORAZ OKREŚLENIE ZASAD WALORYZACJI

Kiedy cena może ulec zmianie?

Zgodnie z wzorem umowy deweloperskiej, **waloryzacji ceny nie stosuje się**. Cena może ulec zmianie wyłącznie w dwóch sytuacjach:

1. **W przypadku zmiany stawki podatku VAT** (zgodnie z § 5 ust. 11 wzoru Umowy Deweloperskiej),
2. **W przypadku zmiany powierzchni użytkowej lokalu** (zgodnie z § 6 ust. 3 wzoru Umowy Deweloperskiej).

Zmiana ceny z powodu zmiany stawki VAT (§ 5 ust. 11)

Strony oświadczają, że cena uwzględnia stawkę podatku od towarów i usług (VAT) obowiązującą w dniu zawarcia niniejszej Umowy Deweloperskiej.

Postanawiają, że w razie zmiany stawki podatku VAT powodującej zmianę ceny, **kolejna rata ceny**, która przypada po zmianie stawki VAT, zostanie odpowiednio **zmieniona – zwiększona lub zmniejszona** stosownie do zmiany stawki VAT.

W przypadku zmiany stawki VAT deweloper zawiadomi na piśmie nabywcę o zmianie ceny, przesyłając jednocześnie nowy harmonogram spłaty przedmiotu umowy, z zachowaniem tych samych terminów płatności. **Zmiana harmonogramu w opisanej wyżej sytuacji nie wymaga aneksu do umowy.**

Zmiana ceny z powodu zmiany powierzchni użytkowej lokalu (§ 6 ust. 3)

Jeżeli **obmiar powykonawczy lokali** wykaże inną powierzchnię użytkową w stosunku do powierzchni określonej w § 2 ust. 1 Umowy Deweloperskiej:

a) W przypadku większej powierzchni – cena lokalu zostanie zwiększona o kwotę _____ zł (słownie: _____ złotych) zawierającą podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu zawarcia niniejszej Umowy, za każdy pełen dodatkowy metr kwadratowy, zaś w przypadku niepełnych metrów – obliczonej proporcjonalnie.

b) W przypadku mniejszej powierzchni – cena lokalu zostanie zmniejszona o kwotę _____ zł (słownie: _____ złotych) zawierającą podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu zawarcia niniejszej Umowy, za każdy pełen brakujący metr kwadratowy, zaś w przypadku niepełnych metrów – obliczonej proporcjonalnie.

Prawo odstąpienia od umowy przez nabywcę:

- Jeżeli różnica powierzchni przekracza **2% (dwa procent)** w górę lub w dół, nabywca ma prawo odstąpić od umowy w terminie 30 dni od poinformowania go o zmianie powierzchni.
- Jeżeli cena brutto lokalu ulegnie zmianie z przyczyn wskazanych w § 5 ust. 11 (zmiana VAT), nabywca ma prawo odstąpić od umowy w terminie **30 dni** od poinformowania go o zmianie ceny i doręczenia nowego harmonogramu spłat.

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ

Zgodnie z ustawą deweloperską i wzorem umowy deweloperskiej, **strony mają prawo odstąpić od umowy** w określonych sytuacjach. Poniżej przedstawiamy najważniejsze warunki odstąpienia od umowy – dla ułatwienia zrozumienia tych przepisów.

Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach:

1. Nieprawidłowości formalne i merytoryczne w umowie lub prospekcie (§ 8 ust. 1 pkt a–e):

- Jeżeli umowa deweloperska **nie zawiera elementów**, o których mowa w art. 35 Ustawy (np. braków w opisie lokalu, ceny, harmonogramu).
- Jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej **nie są zgodne** z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach (za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy).
- Jeżeli deweloper **nie doręczył** zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach.
- Jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, **są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym** w dniu zawarcia umowy deweloperskiej.
- Jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, **nie zawiera danych lub informacji** określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy.

Termin odstąpienia: 30 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej.

2. Brak przeniesienia praw w terminie (§ 8 ust. 1 pkt f, ust. 4):

- Jeżeli deweloper **nie przeniesie na nabywcę praw** wynikających z umowy deweloperskiej w terminie określonym w umowie.

Jak to działa? Przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia, nabywca wyznaczy deweloperowi **120-dniowy termin** na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu tego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

3. Brak mieszkaniowego rachunku powierniczego (§ 8 ust. 1 pkt g, ust. 5):

- Jeżeli deweloper **nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego** w trybie i terminie określonym w przepisie art. 10 ust. 1 Ustawy.

Prawo odstąpienia: po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.

4. Brak zgody wierzyciela hipotecznego (§ 8 ust. 1 pkt h, ust. 6):

- Jeżeli deweloper **nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego** lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w przepisie art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy.

Termin odstąpienia: 60 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej.

5. Niewykonanie obowiązku informacyjnego przez dewelopera (§ 8 ust. 1 pkt i, ust. 7):

- Jeżeli deweloper **nie wykonał obowiązku**, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie (dotyczy podania do publicznej wiadomości informacji o istotnych zmianach w przedsięwzięciu).

Prawo odstąpienia: po upływie **60 dni** od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.

6. Nieusunięcie wady istotnej lokalu (§ 8 ust. 1 pkt j, k):

- Jeżeli deweloper **nie usunął wady istotnej lokalu mieszkalnego** na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy.
- W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę **istnienia wady istotnej**, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy.

7. Żądanie syndyka wykonania umowy (§ 8 ust. 1 pkt l):

- Jeżeli **syndyk zażądał wykonania umowy** na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.

8. Zmiana ceny lub powierzchni (§ 8 ust. 2):

Nabywcy przysługuje również prawo odstąpienia od umowy w przypadku:

- **Zmniejszenia lub zwiększenia się powierzchni lokalu o ponad 2%** (dwa procent) – stosownie do postanowienia § 6 ust. 4 umowy deweloperskiej.
- **Zmiany ceny brutto lokalu** z przyczyn wskazanych w § 5 ust. 11 umowy deweloperskiej (zmiana VAT), w terminie **30 dni** od poinformowania go o zmianie ceny i doręczeniu nowego harmonogramu spłat.

Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach:

1. Niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego (§ 8 ust. 8):

Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku **niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego** w terminie lub w wysokości określonej w umowie

deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie **30 dni** od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia spowodowane jest działaniem siły wyższej.

2. Niestawienie się nabywcy do odbioru lokalu lub podpisania aktu notarialnego (§ 8 ust. 9):

Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej 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 w odstępie co najmniej **60 dni**, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Wykreślenie roszczenia z księgi wieczystej (§ 8 ust. 9)

Strony zgodnie ustalają, że w przypadku:

a) Skorzystania przez nabywcę z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej na podstawie § 8 ust. 1 niniejszej umowy, w związku ze złożonym do księgi wieczystej wnioskiem o wpis roszczenia o przeniesienie własności, oświadczenie nabywcy o odstąpieniu od umowy będzie skuteczne, jeżeli zostanie złożone w formie pisemnej i jednocześnie będzie zawierać zgodę na wykreślenie tego roszczenia w formie pisemnej z notarialnie poświadczonymi podpisami.

b) Skorzystania przez dewelopera z prawa do odstąpienia na podstawie § 8 ust. 8 i 9, nabywca zobowiązuje się w terminie **7 dni** od otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od dewelopera, do złożenia w formie pisemnej z notarialnie poświadczonymi podpisami zgody na wykreślenie przysługującego mu roszczenia o przeniesienie własności z księgi wieczystej.

Skutki odstąpienia od umowy (§ 8 ust. 10, 11, 12)

W przypadku odstąpienia od umowy przez jedną ze stron:

- Bank wypłaca nabywcy **przypadające mu środki pieniężne** pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości **niezwłocznie** po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy.
 - Deweloper ma obowiązek **niezwłocznie**, jednak nie później niż w terminie **30 dni** od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, **zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi** przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy.
 - W przypadku odstąpienia od umowy przez nabywcę, deweloper może również **żądać od nabywcy zwrotu kosztów** przywrócenia lokalu do stanu zgodnego z projektem architektoniczno-budowlanym, jeżeli w lokalu tym na skutek wskazówek nabywcy dokonano indywidualnych zmian w zakresie standardu, wyposażenia i urządzenia albo aranżacji wnętrz.
-

IV. INNE INFORMACJE

I. Informacja o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego

Nie dotyczy – nieruchomość nie jest obciążona hipoteką na rzecz banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy

Osoba zainteresowana zawarciem umowy deweloperskiej lub umowy rezerwacyjnej **ma prawo zapoznać się w lokalu przedsiębiorstwa dewelopera** (biuro sprzedaży Portnova, dane kontaktowe: sekcja I, str. 1) z następującymi dokumentami:

1. Aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.
2. Aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego (GOLDMAR PROPERTY sp. z o.o., KRS: 0000161790).
3. Pozwoleniem na budowę (decyzja nr 296/2021 wydana przez Prezydenta Miasta Elbląga z dnia 27 grudnia 2021 r., [DUA-A.6740.1.296.2021.GP](#)).
4. Sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - o prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - o realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej.
5. Projektem budowlanym.
6. Decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu (po zakończeniu budowy).
7. Zaświadczeniem o samodzielności lokalu (po ustanowieniu odrębnej własności lokalu).
8. Aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu (po ustanowieniu odrębnej własności lokalu).
9. Dokumentem potwierdzającym zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę

lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje (nie dotyczy – brak obciążenia hipotecznego).

Zapraszamy do kontaktu:

- **Telefon:** 577-121-777
- **E-mail:** biuro@goldmar.com.pl
- **Strona internetowa:** www.portnova.pl
- **Adres biura sprzedaży:** al. Armii Krajowej 7-8, 82-300 Elbląg

Dokumentacja jest dostępna do wglądu w godzinach pracy biura sprzedaży. Zachęcamy do wcześniejszego umówienia wizyty telefonicznie lub mailowo.

III. Informacja o systemie gwarantowania depozytów

Środki pieniężne zgromadzone w **Banku Ochrony Środowiska S.A.**, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną **obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów** na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

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

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

NAJWAŻNIEJSZE RYZYKA INWESTYCJI – INFORMACJE DLA ŚWIADOMEGO NABYWCY

Deweloper, zgodnie z zasadą transparentności i budowania zaufania, informuje o **typowych ryzykach** związanych z inwestycjami deweloperskimi. Celem jest umożliwienie nabywcy **świadomego podjęcia decyzji inwestycyjnej**.

Najważniejsze ryzyka:

1. **Zmiany przepisów prawnych i podatkowych** – mogą wpłynąć na koszty transakcji, wysokość podatków (np. zmiana stawki VAT), zasady rozliczeń z organami podatkowymi.
2. **Zmiany stóp procentowych i warunków kredytowania** – mogą wpłynąć na dostępność i koszt kredytów hipotecznych dla nabywców (deweloper nie ponosi odpowiedzialności za decyzje banków).
3. **Opóźnienia w realizacji budowy** – mogą wynikać z przyczyn niezależnych od dewelopera, takich jak: ekstremalne warunki pogodowe, siła wyższa, decyzje administracyjne, opóźnienia dostawców materiałów budowlanych. Deweloper informuje o istotnych zmianach harmonogramu zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. **Zmiany w otoczeniu urbanistycznym** – gmina lub inni inwestorzy mogą realizować nowe inwestycje w otoczeniu (drogi, budynki, infrastruktura), co może wpłynąć na warunki życia w okolicy. Deweloper przedstawia informacje o znanych planowanych inwestycjach w sekcji III prospektu.
5. **Zmiany powierzchni użytkowej lokalu** – ostateczna powierzchnia użytkowa może różnić się od powierzchni projektowej w granicach tolerancji pomiarowej (do 2%) – w takiej sytuacji cena zostanie odpowiednio przeliczona zgodnie z umową deweloperską.

Deweloper podejmuje wszelkie działania, aby zminimalizować powyższe ryzyka i realizować inwestycję zgodnie z harmonogramem, najwyższymi standardami jakości i obowiązującymi przepisami prawa.

CZEŚĆ INDYWIDUALNA

Część indywidualna prospektu informacyjnego jest uzupełniana oddzielnie dla każdego lokalu mieszkalnego. Poniżej przedstawiamy wzór części indywidualnej – pola oznaczone [DO UZUPEŁNIENIA] są wypełniane dla każdego konkretnego lokalu.

DANE INDYWIDUALNE DOTYCZĄCE LOKALU MIESZKALNEGO

Pozycja	Dane
Cena lokalu mieszkalnego	[DO UZUPEŁNIENIA] zł brutto (słownie: _____ złotych)
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego	[DO UZUPEŁNIENIA] m ²
Cena m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego	[DO UZUPEŁNIENIA] zł/m ² brutto
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej	[DO UZUPEŁNIENIA]

OKREŚLENIE POŁOŻENIA ORAZ ISTOTNYCH CECH BUDYNKU, W KTÓRYM MA ZNAJDOWAĆ SIĘ LOKAL MIESZKALNY

Podstawowe parametry budynku

Pozycja	Dane
Liczba kondygnacji	Sześć – w tym pięć mieszkalnych oraz jedna garażowa podziemna
Liczba lokali w budynku	97 lokali mieszkalnych
Liczba miejsc garażowych i postojowych	52 miejsca garażowe (podziemne) 48 miejsc postojowych zewnętrznych naziemnych

Technologia wykonania budynku

Element	Opis
Fundamenty budynku	Posadowienie pośrednie – płyta żelbetowa na palach
Ściany zewnętrzne	Murowane z bloczków silikatowych, fragmenty żelbetowe monolityczne, docieplenie elewacji i wykończenie w technologii tynków cienkowarstwowych oraz płytek lub technologii cegłopodobnych
Ściany działowe	Pustaki silikatowe
Stropy	Żelbetowe monolityczne
Nadproża	Żelbetowe

Stropodach	Stropodach pełny, pokrycie papowe termozgrzewalnej lub membrany wodoszczelnej, wewnętrzny system odwodnienia typu Pluvia, obróbki blacharskie z blachy powlekanej
-------------------	---

Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego

a) Wykończenie budynku wewnętrzne:

- Tynki gipsowe, malowane farbą emulsyjną.
- Podłogi i posadzki – kamień naturalny lub płyty gresowe.

b) Wykończenie budynku zewnętrzne:

- Pokrycie dachu – pokrycie papowe termozgrzewalnej lub membrany wodoszczelnej, wewnętrzny system odwodnienia typu Pluvia, obróbki blacharskie z blachy powlekanej.
- Opierzenia – z blachy stalowej powlekanej.
- Kominy – murowane z silki, ocieplone sturodurem, pokrycie papowe termozgrzewalnej lub membranowej wodoszczelnej.
- Stolarka okienna – z aluminium.

c) Tereny zewnętrzne:

- Tereny zewnętrzne zagospodarowano **szatą roślinną** (trawniki, krzewy, drzewa).
- Przewidziano **oświetlenie zewnętrzne** (ciągi komunikacyjne, parkingi, strefy rekreacyjne).
- Chodniki i tarasy wykonane z **kostki betonowej**.
- Na terenie zewnętrznym **mała architektura**: pojemniki na śmieci, ławki.
- **Dwa place zabaw dla dzieci** – młodszych i starszych, wyposażone w atestowane urządzenia.
- **Wiata rekreacyjna** – przestrzeń spotkań mieszkańców.
- Nawierzchnia parkingu ażurowa w konstrukcji betonowej i tworzywowej obsiane trawą (ekologiczne rozwiązanie).
- Teren wokół budynku oraz tereny rekreacyjne, parking nadziemny i place zabaw od strony wschodniej budynku zabezpieczone **ogrodzeniem systemowym z kontrolą dostępu** (bezpieczeństwo i prywatność).

Dostępne media w budynku

Instalacja:

- Wodociągowa.
- Kanalizacji sanitarnej.
- Kanalizacji deszczowej.
- Kanalizacja teletechniczna i telekomunikacyjna.
- Elektryczna i oświetlenia terenu.
- Centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.

Dostęp do drogi publicznej

Tak – od ulicy Ofiar Sprawy Elbląskiej, trzy zjazdy.

OKREŚLENIE USYTUOWANIA LOKALU MIESZKALNEGO W BUDYNKU

[DO UZUPEŁNIENIA]

Przykładowo: Lokal mieszkalny nr [X] znajduje się na [Y] piętrze budynku, od strony [wschodniej/zachodniej/północnej/południowej], z widokiem na [teren zielony/stare miasto/dziedziniec wewnętrzny].

OKREŚLENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ I UKŁADU POMIESZCZEŃ ORAZ ZAKRESU I STANDARDU PRAC WYKOŃCZENIOWYCH, DO KTÓRYCH WYKONANIA ZOBOWIĄZUJE SIĘ DEWELOPER

[DO UZUPEŁNIENIA]

Przykładowo:

Powierzchnia użytkowa lokalu: [DO UZUPEŁNIENIA] m²

Układ pomieszczeń:

- Salon z aneksem kuchennym: [DO UZUPEŁNIENIA] m²
- Sypialnia 1: [DO UZUPEŁNIENIA] m²
- Sypialnia 2: [DO UZUPEŁNIENIA] m² (jeśli dotyczy)
- Łazienka: [DO UZUPEŁNIENIA] m²
- Przedpokój/korytarz: [DO UZUPEŁNIENIA] m²
- Balkon/taras: [DO UZUPEŁNIENIA] m² (jeśli dotyczy)

Zakres i standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper:

Deweloper zobowiązuje się do oddania lokalu w **stanie deweloperskim**, obejmującym:

- **Ściany:** konstrukcyjne murowane z bloczków sylikatowych, ściany działowe z pustaków silikatowych, ściany obrysu mieszkania tynkowane bez malowania, bez uzyskania finalnego efektu wizualnego.
- **Sufity:** tynkowane, bez malowania, bez uzyskania finalnego efektu wizualnego.
- **Podłóża podposadzkowe:** cementowe, zatarte na gładko (bez wykończenia – nabywca wykonuje posadzki we własnym zakresie zgodnie z indywidualnymi preferencjami).
- **Stolarka okienna:** Okna aluminiowe, energooszczędne.
- **Stolarka drzwiowa wewnętrzna:** Drzwi wejściowe do mieszkania (standard deweloperski, kolor zgodnie z projektem wykonawczym)
- **Instalacje elektryczne:** Puszki podtynkowe, osprzęt elektryczny (gniazdka, włączniki – standard deweloperski, kolor białe).
- **Instalacje wodno-kanalizacyjne:** Punkty poboru wody (kuchnia, łazienka), odpływy kanalizacyjne (łazienka, kuchnia), bez montażu armatury sanitarnej (nabywca montuje we własnym zakresie).
- **Instalacja centralnego ogrzewania:** Grzejniki aluminiowe (standard deweloperski), podłączenie do instalacji c.o.
- **Instalacja wentylacji:** Wentylacja grawitacyjna lub mechaniczna (zgodnie z projektem).

Uwaga: Nabywca ma możliwość indywidualnego wykończenia lokalu zgodnie z własnymi preferencjami (podłogi, płytki, armatura, kuchnia, meble) po otrzymaniu lokalu od dewelopera.

POZOSTAŁE DANE INDYWIDUALNE

Pozycja	Dane
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	[DO UZUPEŁNIENIA]
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	[DO UZUPEŁNIENIA]
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	[DO UZUPEŁNIENIA] (jeśli dotyczy)
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	[DO UZUPEŁNIENIA] (jeśli dotyczy)
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	[DO UZUPEŁNIENIA] (jeśli dotyczy)

ZAŁĄCZNIKI DO PROSPEKTU INFORMACYJNEGO

1. **Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.**
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 ochronnych, uciążliwości).

PODPIS DEWELOPERA ALBO OSOBY UPOWAŻNIONEJ DO REPREZENTACJI DEWELOPERA

Data sporządzenia prospektu informacyjnego: 25.02.2026

Podpis:

Lazr Martirosyan

Osoba upoważniona do reprezentacji GOLDMAR PROPERTY sp. z o.o.

PORTNOVA – Między historią, rzeką a starym miastem.

KONTAKT

GOLDMAR PROPERTY sp. z o.o.

- **Adres:** Aleja Armii Krajowej 7-8, 82-300 Elbląg
- **Telefon:** 577-121-777
- **E-mail:** biuro@goldmar.com.pl
- **Strona internetowa:** www.goldmar.com.pl | www.portnova.pl

Biuro sprzedaży inwestycji PORTNOVA:

- **Adres:** al. Armii Krajowej 7-8, 82-300 Elbląg
- **Telefon:** 577-121-777
- **E-mail:** kontakt@goldmar.com.pl
- **Godziny otwarcia:** 8:00-16:00

Zapraszamy do kontaktu i umówienia wizyty w biurze sprzedaży, gdzie z przyjemnością odpowiemy na wszystkie pytania i pomożemy wybrać idealne mieszkanie dla Państwa.

Dokument sporządzony zgodnie z wymogami ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U.2024 poz. 695).