

PROSPEKT INFORMACYJNY
PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE BUDYNKI 1-4 (DZIAŁKA 325/63 oraz 352/65) OSIELSKO,

CZĘŚĆ OGÓLNA**I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	OPTIMUM Sp. z o.o. KRS 0000985061	
Adres	Siedziba: 86-021 Maksymilianowo, ul. Bukowa 3 Biuro Sprzedaży: 86-021 Maksymilianowo, Pomyślna	
Nr NIP i REGON	NIP 5543005139	REGON 522795403
Nr telefonu	+48 604 579 479	
Adres poczty elektronicznej	biuro@optimumrs.pl	
Nr faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	www.optimumrs.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Osiedle Grafitowe ul. Jachtowa, 86-031 Osielsko
Data rozpoczęcia	26.03.2021 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	28.06.2022 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Osiedle Miodowe ul. Miodowa, 86-021 Maksymilianowo
Data rozpoczęcia	02.11.2021 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	19.01.2023 r.

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Osiedle Pomyślne ul. Pomyślna, 86-021 Maksymilianowo
Data rozpoczęcia	01.04.2023 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	25.08.2025 r.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie
---	-----

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	ul. Nabrzeżna, 86-031 Osielsko PRZEDSIĘWZIĘCIE – BUDYNKI 1-4 działka nr 352/63, 352/65 (powierzchnia 0,3153 ha), obręb: 0010, Osielsko ZADANIE – BUDYNEK 1-4 działka nr 352/63, 352/65	
Nr księgi wieczystej	<u>BY1B/ 00017381/3 dla działki nr 352/63 oraz 352/65</u>	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie istnieją	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Nie dotyczy	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Załącznik nr 1 o Uchwały Nr X/99/2015 Rady Gminy Osielsko z dnia 17 listopada 2015 r. http://bip.osielsko.pl/uchwala/12154/x-99-2015
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Nr V/63/2015 Rady Gminy Osielsko z dnia 16 czerwca 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkalnictwa i usług Osielsko – Niemcz. https://bip.osielsko.pl/uchwala/12118/v-63-2015
	Miejscowy plan rewitalizacji	Nie dotyczy
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy

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

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

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

⁴⁾ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje)

	Inne ⁴⁾	----
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (teren C-1MN)
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Brak ustaleń w MPZP dotyczących intensywności zabudowy.
	Maksymalna wysokość zabudowy	12 m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	60% powierzchni działki budowlanej.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak ustaleń w MPZP dotyczących minimalnej liczby miejsc postojowych.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (poza infrastrukturą techniczną i drogową). W przypadku parkingów i komunikacji, do czasu zrealizowania kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do gruntu po uprzednim podczyszczeniu.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy – działki nie są położone na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak obiektów i terenów objętych ochroną konserwatorską w granicach terenu inwestycji.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak obszarów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych (np. Natura 2000, parki krajobrazowe, rezerwy).
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna przewidziana jest z ul. Nadbrzeżnej (dz. nr 352/68).
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾	Przeznaczenie terenu	C-1MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Brak zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
	Maksymalna wysokość zabudowy	12,0 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	60% powierzchni działki budowlanej.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak ustaleń liczbowych w MPZP; obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działce inwestycyjnej
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy

przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	---
	forma architektoniczna	---
	usytuowanie linii zabudowy	---
	intensywność wykorzystania terenu	---
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	---
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	---
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	---
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	---
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	---
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w infrastruktury technicznej	---
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Tereny w promieniu 1 km od inwestycji przeznaczone są głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (symbole C-1MN, MN/U)
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Na podstawie informacji uzyskanych z Urzędu Gminy Osielsko (pismo ZP.670.29.2025.AK z dnia 04.04.2025 r.) w promieniu 1 km od terenu przedsięwzięcia nie przewiduje się budowy linii szynowych, oczyszczalni ścieków, spalarni śmieci, lokalizacji cmentarzy ani wysypisk odpadów. Planowana jest natomiast budowa fragmentu ul. Nadbrzeżnej w Osielsku oraz budowa ul. Moczarowej w Osielsku i Niemczu. W pobliżu inwestycji gmina nie planuje budowy parkingów publicznych – wszystkie miejsca postojowe należy przewidzieć w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	---
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	---
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	---
	miejscowych planach odbudowy	---

	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	---
	Ustalenie 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	---
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	---
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	---
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	---
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	---
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	---
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	---
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	---
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	---
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	---
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	Tak*	Nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	Tak*	Nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	Tak*	Nie*
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 510/2025 oraz 83/2025 wydana przez Starostę Bydgoskiego	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	----	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – (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	----	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	30.09.2026 r.	

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	06.07.2025 r. – 30.09.2026 r.			
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	Liczba budynków	4 – przedsięwzięcie deweloperskie		
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Minimalny odstęp pomiędzy budynkami – 3,87m		
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Wg normy PN-ISO 9836:2015-12			
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne		
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	----		
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*		
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾ 0,45%			
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Bank wypłaci 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 art. 17 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Brodnicy, ul. Kamionka 27, 87-300 Brodnica			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	Nazwa Etapu	Opis Etapu	Data zakończenia Etapu	% stosunek kwoty wypłaty do wartości przedsięwzięcia deweloperskiego
	Etap I	Roboty ziemne, fundamenty, izolacje przeciwwilgociowe i termiczne fundamentów, podłoża pod posadzki, ściany parteru, strop, konstrukcja schodów budynków 1 i 2	30.11.2025	10
	Etap II	Ściany piętra, konstrukcja dachu, deskowanie, ułożenie membrany, pokrycie dachu, obróbki blacharskie budynków 1 i 2	31.01.2026	10
	Etap III	Roboty ziemne, fundamenty, izolacje przeciwwilgociowe i termiczne fundamentów, podłoża pod posadzki, ściany parteru, strop, konstrukcja schodów budynków 3 i 4	28.02.2026	15
	Etap IV	Ściany piętra, konstrukcja dachu, deskowanie, ułożenie membrany, pokrycie dachu, obróbki blacharskie budynków 3 i 4	31.03.2026	15
	Etap V	Stolarka okienna, instalacje podtynkowe, tynki w budynkach	31.05.2026	20
	Etap VI	Jastrychy, instalacja wodno-kanalizacyjna, instalacja c. o.,	31.07.2026	10
	Etap VII	Izolacja termiczna ścian, elewacja, drzwi zewnętrzne, rury spustowe, obróbki blacharskie	31.08.2026	10
	Etap VIII	Zewnętrzna instalacja wody, zewnętrzna instalacja kanalizacyjna, zewnętrzna instalacja elektryczna, montaż kotła gazowego, utwardzenie podjazdów, utwardzenie tarasów,	30.09.2026	10

	ogrodzenie		
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie dotyczy		
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM			
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Warunki odstąpienia od Umowy Deweloperskiej są określone w Umowie Deweloperskiej. Jeżeli jedna ze stron odstąpi od umowy deweloperskiej na podstawie art. 43 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym Bank wypłaca Nabywcy przypadające jemu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.		
INNE INFORMACJE			
I. Informacja o: 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; zgody nie są wymagane przy braku obciążeń hipoteki w KW. 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje; zgody nie są wymagane przy braku obciążeń hipoteki w KW. II. Informacja 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, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego; 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu; 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za okres finansowy za okres ostatniego roku. 5) projektem budowlanym. III. Informacja: Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczy w Brodnicy [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177). Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów: – ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczy w Brodnicy [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], – 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, Banku Spółdzielczy w Brodnicy [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy] 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/ . IV. 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 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177). 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 ©Kancelaria Sejmu s. 40/41 02.07.2021 oraz przymusowej restrukturyzacji.			

