

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu –  
13 lutego 2026 r.

## PROSPEKT INFORMACYJNY

### CZĘŚĆ OGÓLNA

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

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Beskid One spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ustroniu, ul. 9 Listopada 20, 43-450 Ustroń, wpisana do rejestru przedsiębiorców pod nr KRS 1146170, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej Wydział VIII Gospodarczy - Krajowy Rejestr Sądowy, kapitał zakładowy w kwocie 132.400,00 zł, NIP 5482765010, REGON 540503993	
Adres	ul. 9 Listopada 20, 43-450 Ustroń - adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych (biuro sprzedaży) ul. Gościradowiec 29, 43-450 Ustroń - adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej	
Numer NIP REGON	5482765010	540503993
Numer telefonu	+ 48 530 009 299	
Adres poczty elektronicznej	kontakt@beskidpark.com	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.beskidpark.com	

#### II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
<b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)</b>	
Adres	brak
Data rozpoczęcia	brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	brak

<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	brak
Data rozpoczęcia	brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	brak
<b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	brak
Data rozpoczęcia	brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	brak

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

### **III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU</b>	
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu <sup>1)</sup>	Ustroń, ul. Gościradowiec 29, gmina Ustroń, powiat cieszyński, województwo śląskie, ID działki: 240302_1.0004.3456/43
Numer księgi wieczystej	BB1C/00121134/0
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	brak
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2)</sup>	Nie dotyczy

<sup>1)</sup> Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

<sup>2)</sup> W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

<p>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia<sup>3)</sup></p>	<p>Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości):</p> <p>Inwestycja znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego (około 90m do granicy parku), strefie „B” ochrony uzdrowiskowej (bezpośrednio przy granicy ze strefą „A”); w odległości 275m od obszaru Natura 2000 „Beskid Śląski”, 150m od granicy Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych LZWP nr 348 „Zbiornik Warstw Godula (Beskid Śląski)”, 100m od granicy Złoża Wód Leczniczych „USTRON” (ID MIDAS 7940) i związanego z nim terenu i obszaru górniczego „USTRON I”.</p> <p>Inwestycja znajduje się w otoczeniu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wielorodzinnych o niskiej intensywności, pensjonatów, drobnych usług oraz terenów zieleni. W dalszej okolicy znajdują się sanatoria, placówki medyczne oraz kościoł. Obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe i świetlne - <b> BRAK</b></p>	
<p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Ramowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego - <b> BRAK</b></p>	<p>Numer i data aktu normatywnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji; w przypadku studium – link do strony internetowej, na której jest zamieszczone, geoportal:</p> <p>1. Studium uwarunkowań (...):</p> <p>Uchwała nr XLII/449/2014 Rady Miasta Ustroń z dnia 27 marca 2014 r.</p> <p>(dostęp: <a href="https://bip.ustron.pl/attachments/3646/download">https://bip.ustron.pl/attachments/3646/download</a>)</p> <p>zmienione przez:</p> <p>Uchwała nr X/132/2019 Rady Miasta Ustroń z dnia 26 września 2019 r.</p> <p>(dostęp: <a href="https://rastry.gison.pl/mpzp-public/ustron/uchwaly/U_2019_132_X_studium.pdf">https://rastry.gison.pl/mpzp-public/ustron/uchwaly/U_2019_132_X_studium.pdf</a>)</p> <p>Inne:</p> <p>1. Uchwała nr XXVII/311/2008 Rady Miasta Ustroń z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie ustanowienia Statutu Uzdrowiska Ustroń, zmieniona a) uchwałą nr XX/227/2012 Rady Miasta Ustroń z dnia 31 maja 2012 r.</p>
	<p>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - <b> TAK</b></p>	
	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - <b> BRAK</b></p>	
	<p>Miejscowy plan rewitalizacji - <b> BRAK</b></p>	
	<p>Miejscowy plan odbudowy - <b> BRAK</b></p>	
	<p>Inne<sup>4)</sup></p>	

<sup>3)</sup> W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

<sup>4)</sup> Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawie:

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (CPK),
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

		<p>oraz</p> <p>b) uchwałą nr XXI/300/2020 Rady Miasta Ustroń z dnia 29 października 2020 r.</p> <p>miejsce publikacji – Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego</p> <p>2. Rozporządzenie Nr 10/98. Wojewody Bielskiego z dnia 16 czerwca 1998 r. w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego</p> <p>miejsce publikacji – Dziennik Urzędowy Województwa Bielskiego</p> <p>3. Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z dnia 4 sierpnia 2025 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Beskid Śląski PLH240005</p> <p>miejsce publikacji – Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego</p> <p>4. Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie wprowadzenia na terenie województwa śląskiego ochrony gatunkowej dwulistnika pszczelego <i>Ophrys apifera</i>, na terenie województwa śląskiego</p> <p>miejsce publikacji – Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego</p>
<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	Przeznaczenie terenu	Brak planu
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak planu
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak planu

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak planu
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak planu
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*	Przeznaczenie terenu	WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych ZP – tereny zieleni urządzonej ZŁ – tereny z przewagą zieleni niskiej ZL – tereny lasów ZR – tereny zadrzewień KDX – terenu publicznego ciągu pieszo-jezdnego MP – tereny zabudowy pensjonatowej
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	WS – zakaz lokalizacji obiektów budowlanych ZP – max. 0,5, pow. zabudowy 40,0 – 150,0m <sup>2</sup> , max. 60% ZŁ – zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych ZL – zakaz zabudowy ZR – zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych KDX – bez dopuszczenia zabudowy kubaturowej MP – max. 0,4
	Maksymalna wysokość zabudowy	WS - zakaz lokalizacji obiektów budowlanych ZP – 4,5m ZŁ – zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych ZL – zakaz zabudowy ZR – zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych KDX – bez dopuszczenia zabudowy kubaturowej MP – 10,5m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	WS - zakaz lokalizacji obiektów budowlanych ZP – 30% ZŁ – 95% ZL – zakaz zabudowy

\* W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

		ZR – nie wyznaczono KDX – 2% MP – 30%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	- 1 miejsce na 1 pokój w sanatoriach, szpitalach, hotelach i pensjonatach, - 1 miejsce na 10 miejsc w lokalu gastronomicznym, Sali konferencyjnej, - 1 miejsce na 40m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu - 1 miejsce na 10 miejsca w kościele - 1 miejsce na 10 użytkowników obiektu sportowego - 1 miejsce na 5 zatrudnionych w wyżej wymienionych obiektach  - 1 miejsce na 1 mieszkanie
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	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu:  Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	- szerokość elewacji frontowej – dla każdego budynku: pomiędzy 12,4 m a 40,0 m;  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – w przypadku budynków posiadających dachy dwu i wielospadowe, za wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej przyjmuje się wysokość elewacji widoczną od frontu działki, liczoną od średniego poziomu rodzimego terenu (na szerokości elewacji frontowej przedmiotowego budynku) do najwyższej usytuowanej kalenicy, a w przypadku dachów płaskich i jednospadowych do najwyższej położonej górnej krawędzi dachu lub attyki – pomiędzy 9,0 m a 13,0 m;
	forma architektoniczna	- geometria dachu – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych pomiędzy 20° a 45°. Dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich w formie lukarn lub innych elementów drugorzędnych;
	usytuowanie linii zabudowy	6,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Źródlanej
intensywność wykorzystania terenu	- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni	

		<p>przedmiotowego terenu – 14,1 % a 26,9 %;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- intensywność zabudowy – max. 1,85; nadziemna intensywność zabudowy - pomiędzy 0,14 a 1,35;</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 35 %;</li> </ul>
	<p>warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- warunki wynikające z uzgodnienia z organem właściwym w sprawie inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowskich (w strefie „B” ochrony uzdrowskiej) - brak odpowiedzi w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, w myśl przepisów art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uważa się za dokonane;</li> <li>- zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - teren inwestycji obejmuje działkę o pow. 3716 m<sup>2</sup>, czyli nie przekracza 0,5 ha;</li> <li>- zgodnie z art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2024 r. 54), teren planowanego przedsięwzięcia zalicza się do „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową”, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. a ww. ustawy;</li> <li>- w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu, zgodnie z art. 74 ww. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;</li> <li>- w wypadku konieczności usunięcia drzew lub krzewów z terenu nieruchomości w związku z planowaną inwestycją, zgodnie z art. 83 ust. 1, z zastrzeżeniem art. 83f ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.), należy uzyskać odpowiednią decyzję zezwalającą na ich usunięcie, z uwzględnieniem art. 38a ust. 3 ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach</li> </ul>

		uzdrowiskowych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 151 ze zm.).
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<p>- planowane zamierzenie inwestycyjne nie podlega ochronie konserwatorskiej z tytułu występowania obszarów lub obiektów objętych formami ochrony, ustalonymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 840 ze zmianami);</p> <p>- jeśli w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych zostanie odkryty przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, Inwestor jest obowiązany wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, zabezpieczyć odkryty przedmiot i miejsce jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków oraz niezwłocznie o tym powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Miasta Ustroń - zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;</p> <p>- planowane zamierzenie inwestycyjne nie podlega ochronie w zakresie dóbr kultury współczesnej.</p>
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	<p>a) teren, dla którego ustalono niniejsze warunki zabudowy, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zgodnie bowiem z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82) przepisów rozdziału 2 „Ograniczanie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne” nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast;</p> <p>b) w zakresie ochrony melioracji i stosunków wodnych:</p> <p>- w przypadku występowania rowu, istnieje możliwość jego zasypania (likwidacji), przełożenia biegu lub jego zarurowanie na długości</p>

		<p>większej niż 10 m, co wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z art. 389 pkt 6 Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.) w zakresie wymienionym w art. 17 ust. 1 pkt 4 powyższej ustawy. Natomiast zarurowanie rowu do 10 m wymaga przyjęcia zgłoszenia wodnoprawnego, o którym mowa w art. 394 pkt 1 ust. 10 Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zabrania się zmieniania stanu wody na gruncie, a w szczególności kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich;</li> <li>- zabrania się odprowadzania wód lub ścieków na grunty sąsiednie;</li> <li>- na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody powstałych na jego gruncie, jeżeli powodują szkodę dla gruntów sąsiednich;</li> <li>- jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, wójt, burmistrz lub prezydent miasta może w drodze decyzji nakazać właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom;</li> <li>- przy realizacji inwestycji należy przyjąć rozwiązania projektowe zapewniające prawidłowe funkcjonowanie istniejących urządzeń melioracji wodnych, mogących kolidować z planowaną inwestycją, rowów lub istniejących ciągów drenarskich, po uzgodnieniu z ich administratorem;</li> <li>- przy uszkodzeniu istniejących urządzeń melioracji wodnych inwestor jest zobowiązany do usunięcia szkód na własny koszt;</li> <li>- powiadomienie administratora melioracji wodnych o terminie rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych z 7 dniowym wyprzedzeniem;</li> <li>- w stosunku do przypadków wymienionych w Ustawie z dnia 20</li> </ul>
--	--	---

		<p>lipca 2017 r. Prawo wodne należy uzyskać stosowne decyzje administracyjne bądź dokonać właściwych zgłoszeń;</p> <p>c) w związku z położeniem planowanej inwestycji poza granicami terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustanawianych na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska na terenie, dla którego ustalono niniejsze warunki zabudowy, nie ustala się szczególnych warunków ochrony;</p> <p>d) w związku z położeniem planowanej inwestycji poza granicami terenów górniczych, ustanawianych na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze, w niniejszej decyzji nie ustala się warunków ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych;</p> <p>e) warunki wynikające z uzgodnienia z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Katowicach w związku z lokalizacją inwestycji na terenie otuliny Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego, ustanowionej na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody - niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, w myśl przepisów art. 53 ust. 5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uznaje się za dokonane;</p> <p>f) w związku z lokalizacją planowanej inwestycji w strefie „B” ochrony uzdrowskiej, należy przestrzegać zapisów zawartych w art. 38a ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz gminach uzdrowskich.</p>
	<p>warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji</p>	<p><u>Ilość miejsc do parkowania</u> - min. 1,2 miejsca postojowe dla każdego lokalu mieszkalnego na wnioskowanym terenie.</p> <p><u>Obsługa komunikacyjna działki</u> – przedmiotowa działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, gminnej - ulicy Źródlanej (działka nr ewid. 4942/2 – użytek „dr”), istniejącym zjazdem.</p> <p>W trakcie realizacji inwestycji, Inwestor zobowiązany jest do dostosowania</p>

		transportu budowlanego do obowiązujących ograniczeń tonażowych w rejonie ul. Źródlanej i przyległych.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p><u>sposób zaopatrzenia w wodę</u> – z istniejącej sieci wg warunków ustalonych przez jej zarządców oraz ze źródła własnego;</p> <p><u>sposób zaopatrzenia w energię elektryczną</u> – z istniejącej sieci wg warunków ustalonych przez jej zarządców;</p> <p><u>sposób zaopatrzenia w paliwo gazowe</u> – z istniejącej sieci wg warunków ustalonych przez jej zarządców;</p> <p><u>sposób zaopatrzenia w energię cieplną</u> – źródło własne w sposób niepowodujący uciążliwości dla środowiska;</p> <p><u>sposób odprowadzania ścieków sanitarnych</u> – do istniejącej sieci wg warunków ustalonych przez jej zarządców;</p> <p><u>sposób odprowadzania wód opadowych</u> – zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p><u>sposób gospodarowania odpadami</u> – zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 399).</p>
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości <sup>5)</sup> , zawarte w:	miejsowych planach zagospodarowania przestrzennego	W trakcie uzyskiwania informacji od organów
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	W trakcie uzyskiwania informacji od organów
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	W trakcie uzyskiwania informacji od organów
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	W trakcie uzyskiwania informacji od organów
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	brak
	miejskowych planach odbudowy	brak

<sup>5)</sup> Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	brak
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	brak
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	W trakcie uzyskiwania informacji od organów
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	W trakcie uzyskiwania informacji od organów
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	brak
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*

\* Niepotrzebne skreślić.

Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 79 z dnia 04.02.2025 r wydana przez Starostę Cieszyńskiego ZNAK: WB.6740.848.2024.DK	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia robót budowlanych – 17. lutego 2026 r. Planowany termin zakończenia robót budowlanych – 31. grudnia 2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	19 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:2022-07 wydaną przez Polski Komitet Normalizacyjny w dniu 18 lipca 2022 r. („Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”), a w zakresie nieuregulowanym przez tę normę - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tj. - Dz.U. 2022 poz. 1679, z późn. zmianami)	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – środki własne i kapitały obce	ok. 25 % - środki własne ok. 75 % - kapitały obce, w tym kredyt bankowy
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Instytucja zostanie wskazana po zawarciu umowy kredytu
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	<del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</del>
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>6)</sup>	0,45 %

<sup>6)</sup> Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 695) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw

<p>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy przeznaczony jest do gromadzenia środków wpłacanych przez nabywców na poczet ceny lokali.</li> <li>2. W ramach rachunku powierniczego zostało utworzone subkonto zwane Rachunkiem Wirtualnym, w którym będą ewidencjonowane wpłaty i wypłaty dla danego nabywcy.</li> <li>3. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.</li> <li>4. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach.</li> <li>5. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.</li> <li>6. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat.</li> <li>7. Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.</li> <li>8. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie powyższych rachunków obciążają Dewelopera.</li> <li>9. Deweloper ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny odpowiednio do wybranego środka ochrony.</li> </ol>
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>Nazwa banku zostanie wskazana po dokonaniu wyboru przez Dewelopera</p>
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<p>Zgodnie z „Harmonogramem do prospektu” (załącznik)</p>
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>Cena lokalu mieszkalnego nie podlega waloryzacji, jednakże zgodnie ze wzorem umowy deweloperskiej na cenę będą miały wpływ następujące czynniki:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zmiana stawek podatku VAT: W przypadku zmiany przepisów prawnych dotyczących podatku od towarów i usług (VAT), cena zostanie stosownie zmieniona, w sposób uwzględniający zmianę takich przepisów. Cena, z uwzględnieniem zmian, zostanie ostatecznie skalkulowana, z uwzględnieniem przepisów prawa, w tym w szczególności określających odpowiednie stawki podatku od towarów i usług (VAT), obowiązujących na dzień zawarcia umowy przeniesienia własności wraz z prawami związanymi.</li> <li>2. Zmiana powierzchni lokalu wynikająca z ostatecznego obmiaru dokonanego po wybudowaniu budynku: W przypadku, gdy różnica pomiędzy powierzchnią projektowaną, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, będzie większa lub mniejsza niż 2%, a Nabywcy nie skorzystają z uprawnienia do odstąpienia od umowy, cena brutto ulegnie odpowiednio zmniejszeniu lub zwiększeniu o kwotę, wynikającą z przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o które odpowiednio zmniejszyła się</li> </ol>

nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 695).

	lub zwiększyła się ta powierzchnia przez stawkę brutto za jeden metr kwadratowy lokalu mieszkalnego.
<b>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 O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM (T.J. DZ.U. Z 2024 R. POZ. 695)</b>	
<p>Należy opisać, na jakich warunkach 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 o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 695)</p>	<p><b>I. <u>Odstąpienie przez Nabywcę:</u></b></p> <p>Zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy:</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1;</li> <li>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;</li> <li>9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie;</li> <li>10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;</li> <li>11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15;</li> <li>12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.</li> </ol> <p>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.</p>

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.

Nadto, w przypadku, gdy:

7. W przypadku, gdy cena ulegnie zwiększeniu w związku ze zmianą stawki podatku od towarów i usług (VAT), Nabywcy będzie przysługiwać prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni, od dnia pisemnego powiadomienia go przez Dewelopera – o zmianie stawki podatku od towarów i usług (VAT), nie później jednak niż do dnia 30 czerwca 2029 r. Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej z wyżej wymienionej przyczyny będzie skuteczne, jeśli będzie zawierało zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W takim przypadku Deweloper zobowiązuje się do zwrotu całości kwot pieniężnych, wpłaconych na poczet ceny, określonych w umowie deweloperskiej, wpłaconych uprzednio Deweloperowi przez Nabywcę.

Zwrot wpłaconych uprzednio Deweloperowi kwot przez Nabywcę nastąpi w terminie 60 dni, od daty złożenia przez Nabywcę oświadczenia o odstąpieniu od umowy z przyczyny określonej powyżej, zawierającego zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Deweloper oświadcza, że zobowiązuje się do poinformowania Nabywcy o zmianach w zakresie wysokości podatku od towarów i usług (VAT), w terminie do 30 dni, od dnia ich wejścia w życie.

8. W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni lokalu mieszkalnego powyżej +/-2% między powierzchnią wskazaną w umowie deweloperskiej, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, Nabywcy będą uprawnieni do odstąpienia od niniejszej umowy. Prawo to Nabywcy mogą wykonać przez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie, z notarialnie poświadczonym podpisem, w terminie 30 dni od dnia, w którym Deweloper poinformował Nabywców o powierzchni lokalu mieszkalnego, wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeśli zawiera zgodę Nabywców na wykreślenie praw i roszczeń, ujawnionych na podstawie niniejszej umowy w księdze wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości. Deweloper zobowiązuje się do zwrotu całości kwot pieniężnych, wpłaconych na poczet ceny lokalu oraz udziału w nieruchomości, określonych w niniejszej umowie deweloperskiej, wpłaconych uprzednio Deweloperowi przez Nabywców. Jeśli Nabywcy nie skorzystają z uprawnienia do odstąpienia od umowy w powyższym terminie, oznacza to utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia.

## **II. Odstąpienie przez Dewelopera:**

	<p>Zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, <b>deweloper ma prawo odstąpić od umowy</b>:</p> <p>Art. 43. 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.</p> <p>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.</p> <p><b>III. <u>Postanowienia wspólne:</u></b></p> <p>Art. 44 1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy.</p> <p>2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.</p> <p>3. 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 lub kasa z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5.</p> <p>4. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.</p> <p>Art. 45 1. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.</p> <p>2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2.</p>
<b>INNE INFORMACJE</b>	

### 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 zobowiązanie 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 zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 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 o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 695), o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie 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 zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

### II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji;
- 3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) kopią decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
  - a) zgodę 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 zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą 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 zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
  - b) 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 o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 695), zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

### III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w ... [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy zostanie wskazana po dokonaniu wyboru przez Dewelopera], 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).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec ... [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy zostanie wskazana po dokonaniu wyboru przez Dewelopera],
- 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 miesiące 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,
- ... [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy zostanie wskazana po dokonaniu wyboru przez Dewelopera], korzysta także z następujących znaków towarowych: [zostaną wskazane po dokonaniu wyboru banku przez Dewelopera]

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, o której mowa w 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).

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.

**Załącznik:**

### Harmonogram do prospektu

Numer Etapu	Opis Etapu	Termin zakończenia Etapu przedsięwzięcia deweloperskiego*	Procentowy, szacunkowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego
ETAP I	Koszt zakupu gruntu, fundamenty, izolacje	Marzec 2026 14/60 dni na wpłatę od podpisania umowy**	25%
ETAP II	Konstrukcja budynku, ściany zewnętrzne osłonowe	Wrzesień 2026	20%

		Wpłata na wezwanie dewelopera po poinformowaniu nabywcy o zrealizowaniu etapu budowy - 14 dni	
<b>ETAP III</b>	<b>Dach, okna, instalacja elektryczna podtynkowa</b>	<b>Grudzień 2026</b> Wpłata na wezwanie dewelopera po poinformowaniu nabywcy o zrealizowaniu etapu budowy - 14 dni	<b>15%</b>
<b>ETAP IV</b>	<b>Elewacja bez koloru, tynki wewnętrzne, instalacja wodno-kanalizacyjna</b>	<b>Marzec 2027</b> Wpłata na wezwanie dewelopera po poinformowaniu nabywcy o zrealizowaniu etapu budowy - 14 dni	<b>15%</b>
<b>ETAP V</b>	<b>CO i wentylacja mechaniczna, zabudowy G-K, posadzki cementowe, elewacja, instalacje elektryczne</b>	<b>Czerwiec 2027</b> Wpłata na wezwanie dewelopera po poinformowaniu nabywcy o zrealizowaniu etapu budowy - 14 dni	<b>15%</b>
<b>ETAP VI</b>	<b>Pozostałe prace instalacyjne i wykończeniowe, zagospodarowanie terenu</b>	<b>Grudzień 2027</b> Wpłata na wezwanie dewelopera po poinformowaniu nabywcy o zrealizowaniu etapu budowy - 14 dni	<b>10%</b>
Wydanie mieszkań		<b>Nie później niż do 30.06.2028</b>	X
Przeniesienie prawa własności		<b>Nie później niż do 30.06.2029</b>	X

1. \* Podane daty są orientacyjne i mogą ulec zmianie w zależności od postępów prac na budowie.
2. \*\* 14 dni na wpłatę w przypadku klienta gotówkowego a 60 dni w przypadku klienta kredytowego.

## CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	X zł	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z kartą lokalu (mieszkania)	
Cena m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	X zł za 1 m <sup>2</sup>	
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 o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 695)	30 czerwca 2029 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej, albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub 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 o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 695)	Liczba kondygnacji	5 (4 nadziemne i 1 podziemna)
	Technologia wykonania	<p><u>Konstrukcja budynku:</u></p> <p>plyta fundamentowa, ściany podziemnego garażu żelbetowe monolityczne, stropy żelbetowe, ściany murowane z rdzeniami żelbetowymi, szyb windowy żelbetowy, schody żelbetowe.</p> <p><u>Tynki wewnętrzne:</u></p> <p>gipsowe gipsowe wykonane na mokro.</p>

		<u>Posadzki:</u> wylewki cementowe pod posadzki
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	<u>Korytarze i klatki schodowe:</u> ściany malowane, posadzki z płytek granitowych.  <u>Garaż:</u> ściany w surowym betonie, posadzka betonowa.  <u>Drzwi i bramy:</u> drzwi wejściowe do budynku aluminiowe, drzwi techniczne stalowe, bramy garażowe segmentowe sterowane elektrycznie.  <u>Teren:</u> kompletnie zagospodarowany zgodnie z Projektem Zagospodarowania Terenu
	Liczba lokali w budynku	Budynek B1: 26 lokali Budynek B2: 26 lokali
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Na terenie inwestycji, na zewnątrz budynków: 10 miejsc postojowych W budynku B1: 28 miejsc garażowych (w tym 25 miejsc w garażu wielostanowiskowym i 3 miejsca w garażach indywidualnych) W budynku B2: 25 miejsc w garażu wielostanowiskowym
	Dostępne media w budynku	Prąd, gaz, woda, kanalizacja, instalacja RTV i SAT, instalacja domofonowa przygotowana do rozbudowy o funkcję wideo.
	Dostęp do drogi publicznej	Tak, od ul. Źródlanej
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie albo zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z rzutem kondygnacji i kartą lokalu (mieszkania)	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia użytkowa i układ pomieszczeń – zgodnie z kartą lokalu (mieszkania).  Zakres i standard prac wykończeniowych lokali (mieszkań) - tynki gipsowe na mokro, wylewki cementowe pod posadzki, instalacje elektryczne bez osprzętu, instalacje sanitarne bez białego montażu, ogrzewanie podłogowe, wentylacja mechaniczna
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 jednorodzinny	Nie dotyczy
Cenę 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 osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera**

.....

**Załączniki:**

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Karta mieszkania (lokalu).
3. 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 o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 695).
4. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego i planowanego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
5. Projekt Zagospodarowania Terenu.