

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	PRUNA DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS 0000874244
Adres	ul. Piaskowa 9B, 09-100 Płońsk
Nr NIP i REGON	NIP: 5671922597 REGON: 387720036
Nr telefonu	
Adres poczty elektronicznej	biuro@sadybaplonsk.pl
Nr faksu	Brak
Adres strony internetowej dewelopera	www.sadybaplonsk.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRUNA Development sp. z o.o. jest spółką powołaną w celu realizacji Osiedla Sadyba w Płońsku.	

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać - o ile istnieją - trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	nd
Data rozpoczęcia	nd
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	nd
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Obecnie nie jest prowadzone żadne postępowanie egzekucyjne przeciwko PRUNA Development Sp. z o. o. W przeszłości nie prowadzono postępowania egzekucyjnego przeciwko PRUNA Development Sp. z o. o.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i nr działki ewidencyjnej	Przedsięwzięcie Deweloperskie realizowane jest w Płońsku na działkach nr 2641, 2642, 2649, 2653, 2654, 2655 i 2656 w rejonie ul. Magnolii i Polnych Kwiatów. W ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego wybudowane zostaną 2 budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej, tj. 4 lokale mieszkalnych o roboczych numerach od E1/M9 do E1/M12, wraz z 8 miejscami postojowymi zlokalizowanymi od frontów domów; 4 budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące o dwóch lokalach mieszkalnych, tj. 8 lokale mieszkalne o roboczych numerach E2/3A, E2/3B, E2/4A i E2/4B, E2/5A, E2/5B, E2/6A i E2/6B wraz z 16 miejscami parkingowymi naziemnymi zlokalizowanymi od frontów domów.
Nr księgi wieczystej	Sąd Rejonowy w Płońsku prowadzi dla działek nr 2641, 2642, 2649, 2653, 2654, 2655 i 2656, obręb 142001_1.0217, położonych w Płońsku KW o nr PL1L/00070145/0.
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Hipoteka umowna do kwoty 7.125.000 PLN na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego SA z siedzibą w Warszawie, na zabezpieczenie spłaty wierzytelności banku wynikającej z umowy kredytu.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	nd.
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	W sąsiedztwie inwestycji jest budowany I Etap Osiedla Sadyba co pozytywnie wpływa na warunki życia, dostępność mediów oraz usług.
	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji; w przypadku studium – link do strony internetowej, na której jest zamieszczone, link do geoportalu, na którym przedstawiono granice ustaleń aktu
Plan ogólny gminy	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Płońsk - Uchwała nr LXXVIII/524/2022 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk https://www.prawomiejscowe.pl/UrzadMiejskiwPlonsku/document/895641/Uchwa%C5%82a-LXXVIII_524_2022

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w szczególności uchwała Rady Miejskiej w Płońsku nr LIV/469/2014 z dnia 17 kwietnia 2014 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 2014 r. poz. 5459)
	Miejscowy plan odbudowy	Brak
	Inne	Brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Na podstawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Płońsku (nr LIV/469/2014 z dnia 17 kwietnia 2014 r.) działki nr 2641 i 2642 przeznaczone są na zabudowę jednorodzinną i usługową (4.MN.U), natomiast działki nr 2649, 2653, 2654, 2655 i 2656 przeznaczone są na zabudowę jednorodzinną (5.MN).
	Maksymalna intensywność zabudowy	Plan nie różnicuje intensywności zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy. Dla terenu inwestycji dopuszczalna intensywność zabudowy to: - 4.MN.U - minimalna 0,1, maksymalna 1; - 5.MN - minimalna 0,1, maksymalna 0,8;
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Plan nie różnicuje intensywności zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy. Dla terenu inwestycji dopuszczalna intensywność zabudowy to: - 4.MN.U - minimalna 0,1, maksymalna 1; - 5.MN - minimalna 0,1, maksymalna 0,8;
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Dla terenu inwestycji dopuszczalna powierzchnia zabudowy to: - 4.MN.U - 50% powierzchni działki budowlanej, - 5.MN - 40% powierzchni działki budowlanej.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla terenu inwestycji (5.MN i 4.MN.U) została przyjęta nieprzekraczalna wysokość: - 7m dla zabudowy jednorodzinnej i usługowej, - 5m dla budynków gospodarczych i garaży.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	4.MN.U - 30%, 5.MN - 40%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca parkingowe na mieszkanie
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Ustala się, że na całym obszarze planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska: 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery wprowadza się nakaz: a) wykorzystania przy ogrzewaniu budynków wysokoelektrycznych źródeł energii ciepłej charakteryzujących się brakiem lub niskim poziomem emisji substancji do powietrza, dopuszczonych do wykorzystania w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, b) zastosowania w indywidualnych lub lokalnych źródłach ciepła rozwiązań technicznych ograniczających emisję zanieczyszczeń do poziomów dopuszczalnych przepisami odrębnymi, c) stosowania w prowadzonej działalności usługowej i produkcyjnej instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami odrębnymi oraz eliminujących powstawanie uciążliwego oddziaływania odorami na tereny sąsiednie, 2) ustala się zasadę zorganizowanego i selektywnego odbioru odpadów, realizowanego pod nadzorem gminy i przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów odrębnych, w tym: a) magazynowania odpadów komunalnych w odpowiednich pojemnikach, ze wskazaniem na segregację „u źródła”, na własnych działkach budowlanych, a następnie wywóz sposobem zorganizowanym na składowisko lub do miejsca odzysku lub unieszkodliwiania, b) selektywnego magazynowania odpadów z działalności usługowej, w zależności od rodzaju, w odpowiednio przystosowanych pojemnikach, w wyznaczonych miejscach i okresowo odbieranych przez specjalistyczne jednostki zajmujące się ich odzyskiem lub unieszkodliwianiem, c) zabezpieczenia gruntu przed infiltracją do środowiska gruntowo-wodnego, w przypadku czasowego magazynowania odpadów,
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu (2)	3) w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych ustala się: a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu oraz realizacji obiektów budowlanych bez wyposażenia ich w infrastrukturę wodociągową i kanalizacyjną, b) nakaz ujęcia i oczyszczenia ścieków (w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem) do poziomów określonych w przepisach odrębnych, c) nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi, 4) ustala się zakaz lokalizowania: a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji związanych z realizacją infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz inwestycji realizowanych na terenach oznaczonych symbolami 9.MN.U, od 13.MN.U do 17.MN.U, b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych, c) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, d) obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej związanej z gospodarowaniem odpadami, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem działalności związanej z gospodarką komunalną gminy, 5) nakaz zamknięcia uciążliwego oddziaływania na terenie działki budowlanej na jakiej jest wytwarzane, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, 6) dopuszczenie lokalizowania zabudowy usługowej wyłącznie pod warunkiem ograniczenia obszaru uciążliwego oddziaływania związanego z funkcjonowaniem takiej zabudowy do terenu, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, 7) przyjęcie kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych dla terenów oznaczonych symbolami: a) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, b) MN.U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	nd.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak ustaleń w mpzp

	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak ustaleń w mpzp
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Plan przewiduje obsługę komunikacyjną terenu objętego inwestycją za pośrednictwem wydzielonych dróg publicznych.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	W zakresie infrastruktury technicznej, teren inwestycji będzie obsługiwany przez: 1) woda - ze zbiorczej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej, zasilanej z ujęć wód, położonych poza granicami planu, 2) kanalizacja - nakaz podłączenia istniejącej i projektowanej zabudowy do kanalizacji zbiorczej, 3) energia elektryczna - zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, 4) gaz - zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć średniego i niskiego ciśnienia.
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	Na podstawie Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Płońsku (nr LIV/469/2014 z dnia 17 kwietnia 2014 r.) działki w odległości 100m od terenu objętego zadaniem inwestycyjnym są przeznaczone na: - zabudowę jednorodzinną i usługową (MN.U), - zabudowę jednorodzinną (MN), - zabudowę usług kultu religijnego (UKR).
	Maksymalna intensywność zabudowy	Dopuszczalna intensywność zabudowy to: - MN.U - minimalna 0,1, maksymalna 1; - MN - minimalna 0,1, maksymalna 0,8; - UKR - minimalna 0,1, maksymalna 4,0.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Dopuszczalna intensywność zabudowy to: - MN.U - minimalna 0,1, maksymalna 1; - MN - minimalna 0,1, maksymalna 0,8; - UKR - minimalna 0,1, maksymalna 4,0.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Dopuszczalna powierzchnia zabudowy to: - 4.MN.U - 50% powierzchni działki budowlanej, - 5.MN - 40% powierzchni działki budowlanej, - UKR - 60% powierzchnia działki budowlanej.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla terenów MN i MN.U została przyjęta nieprzekraczalna wysokość: - 7m dla zabudowy jednorodzinnej i usługowej, - 5m dla budynków gospodarczych i garaży. Dla terenu UKR maksymalna wysokość budynków: - kościoła – wg zapotrzebowania, - usługowych - 10 m, - gospodarczych i garaży – 5 m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	MN.U - 30%, MN - 40%, UKR - 20%.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej: 1) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest realizowana zabudowa, 2) dla nowych inwestycji ustala się następujące wskaźniki, określające minimalną ilość miejsc postojowych, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc postojowych w garażu: a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 m.p./mieszkanie, b) usług i handlu o całkowitej powierzchni użytkowej powyżej 400 m ² - 15 m.p./1000 m ² powierzchni użytkowej i 1 m.p./10 zatrudnionych, c) usług i handlu o całkowitej powierzchni użytkowej poniżej 400 m ² - 1 m.p./50 m ² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1 m.p./1 lokal usługowy, d) usług zbiorowego zamieszkania (hotele, motele, pensjonaty) – 30 m.p./100 miejsc noclegowych. Plan nie przewiduje specjalnych wymogów w zakresie obsługi parkingowej dla obszaru UKR.
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: nd. - teren posiada MPZP	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu: nd. - teren posiada MPZP
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	nd.
	forma architektoniczna	nd.
	usytuowanie linii zabudowy	nd.
	intensywność wykorzystania terenu	nd.
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	nd.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	nd.
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	nd.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	nd.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	nd.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	nd.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	nd.
	nadziemna intensywność zabudowy	nd.
	wysokość zabudowy	nd.

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z poniższymi dokumentami: 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w szczególności uchwała LIV/469/2014 z dnia 17 kwietnia 2014 r. 2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Szeromin gmina Płońsk, 3) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego miejscowości Szerominek gmina Płońsk. w odległości 1km od inwestycji grunty przeznaczone są na: W ramach miasta Płońsk: - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, - zabudowę dot. usług kultu religijnego, - zieleni urządzonej i nieurządzonej, - infrastrukturę techniczną w zakresie dróg publicznych, przestrzeni pieszych i pieszo-jezdnich, placów miejskich, ścieżek rowerowych. W ramach gminy Płońsk (kierunek północno-zachodni od planowanej inwestycji): - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, - tereny rolnicze, - tereny leśne, - tereny usług, produkcji i magazynów.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	nd.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak
	miejscowych planach odbudowy	Brak
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	nd.
	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	nd.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	nd.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	nd.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	nd.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciw powodziowych	nd.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	nd.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	nd.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	nd.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	nd.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	nd.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	nd.
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 571/2021 z dnia 03.09.2021 wydana przez Starostę Płońskiego Decyzja nr 791/2021 z dnia 03.12.2021 wydana przez Starostę Płońskiego	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	nd.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	nd.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	nd.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	rozpoczęcie 06.2022, zakończenie 31.08.2026	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego wybudowane zostaną 2 budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej, tj. 4 lokale mieszkalne o roboczych numerach od M9 do M12, wraz z 8 miejscami postojowymi zlokalizowanymi od frontów domów; 4 budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące o dwóch lokalach mieszkalnych, tj. 8 lokali mieszkalnych o roboczych numerach 3A, 3B, 4A, 4B, 5A, 5B, 6A i 6B wraz z 16 miejscami parkingowymi naziemnymi zlokalizowanymi od frontów domów;
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynki w zabudowie bliźniaczej przylegają do siebie, natomiast w pozostałych przypadkach minimalny odstęp między budynkami to 6 m

Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Obliczenia powierzchni dokonano wg PN-ISO 9836:2015-12 zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1609 ze zm.). Pomiaru dokonuje się na poziomie podłogi, z dokładnością do 0,01m2 (jedna setna metra kwadratowego), w mieszkaniu całkowicie wykończonym. Do powierzchni użytkowej lokalu nie są wliczane otwory na drzwi i okna, nisze w ścianach oraz powierzchnie, przez które nie można przejść. Do powierzchni lokalu wlicza się powierzchnie, które nadają się do demontażu (m. in. ścianki działowe, rury, kanały).		
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	środki własne, pożyczki od wspólników, planowany również kredyt bankowy	
	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	0,45%	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Inwestycja korzysta ze środków ochrony wymienionych w art. 6 Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Zasady funkcjonowania otwartego rachunku powierniczego: 1) Mieszkaniowy rachunek powierniczy służy wyłącznie gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywców na ich indywidualne rachunki w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, na cele określone w umowie deweloperskiej. 2) Wpłata środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego jest realizowana po potwierdzeniu przez bank ukończenia kolejnych etapów inwestycji według harmonogramu przedsięwzięcia deweloperskiego; 3) Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy będzie ewidencjonować wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy lokalu na osobnym rachunku bankowym. Na każde żądanie nabywcy lokalu bank będzie również informował go o dokonanych wpłatach i wypłatach z jego mieszkaniowego rachunku powierniczego. 4) Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z mieszkaniowego rachunku powierniczego wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. 5) Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera.		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, KRS 0000026438; REGON 016298263.		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	Etap I: zakup gruntu, przygotowanie projektu architektoniczno-budowlanego do pozwolenia na budowę, przygotowanie i uzbrojenie terenu, stan zerowy	18%	31.08.2024
	Etap II: Ściany konstrukcyjne parter, stropy, schody, sieci poza działką inwestora	18%	31.12.2024
	Etap III: Ściany konstrukcyjne piętro, stropy, ściany działowe (parter i piętro), dach (konstrukcja i pokrycie)	21%	31.12.2025
	Etap IV: stolarka okienna, stolarka drzwiowa, instalacja elektryczna i teletechniczna, instalacja wodno-kanalizacyjna, stan wykończeniowy wewnętrzny	18%	28.02.2026
	Etap V: Instalacja gazowa, instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody, stan wykończeniowy zewnętrzny	15%	30.06.2026
	Etap VI: przyłącza techniczne, drogi, chodniki, ogrodzenie, oświetlenie zewnętrzne, oddanie budynku do użytkowania	10%	31.08.2026
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Brak waloryzacji. Zmiana ceny może nastąpić w następujących przypadkach: 1. w przypadku, gdy po dokonaniu obmiaru powykonawczego powierzchnia Lokalu będzie niższa niż określona w umowie deweloperskiej - cena ulegnie zmniejszeniu o kwotę stwierdzonej w ten sposób różnicy, jednak wyłącznie w wypadku, gdy różnica w powierzchni użytkowej Lokalu przekroczy 2 %; 2. w sytuacji, gdy po dokonaniu obmiaru powykonawczego powierzchnia Lokalu będzie wyższa niż określona w umowie deweloperskiej - Deweloper nie będzie uprawniony do podwyższenia ceny; 3. w przypadku obniżenia ceny powstała nadpłata zostanie zwrócona Nabywcy w terminie do dnia zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu, przeniesienia jego własności w wykonaniu niniejszej umowy deweloperskiej; 4. w przypadku obniżenia stawki VAT pozostałe do zapłaty kwoty na poczet ceny ulegną odpowiedniemu zmniejszeniu, zaś w przypadku podwyższenia stawki VAT przed dokonaniem zapłaty poszczególnych kwot na poczet ceny, Deweloper może odpowiednio podwyższyć nieuiszczone jeszcze części ceny, 5. o zmianie stawki VAT Deweloper poinformuje Nabywcę w formie pisemnej niezwłocznie po zaistnieniu tej zmiany z jednoczesnym wskazaniem, co Deweloper korzysta z uprawnienia do podwyższenia ceny, 6. w przypadku skorzystania przez Dewelopera z uprawnienia do odpowiedniego podwyższenia ceny, Nabywca ma prawo do złożenia oświadczenia o przedmiocie odstąpienia od Umowy deweloperskiej w terminie 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, 7. w przypadku obniżenia ceny, ostatnia część ceny – a jeśli to niezbędne – również bezpośrednio następująca przed nią część, zostanie obniżona o różnicę wynikającą z tej obniżki; w przypadku powstania nadpłaty Deweloper zwróci różnicę z niej wynikającą Nabywcy, na zasadach określonych Umową deweloperską, 8. w przypadku podwyższenia ceny, jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od Umowy deweloperskiej, różnica wynikająca z podwyższenia zostanie doliczona do ostatniej części ceny. W przypadku odstąpienia Nabywcy od Umowy deweloperskiej, Deweloper zobowiązany będzie zwrócić Nabywcy całą wpłaconą kwotę zaliczek w terminie do 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym oświadczenie o odstąpieniu stało się skuteczne (umowne prawo odstąpienia).		
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 (1)	Warunki odstąpienia od umowy zostały określone w umowie deweloperskiej: 1. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od jej zawarcia: a) jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej; b) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, które w niniejszym akcie podkreślone są wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny a na które włączenie do treści Umowy Nabywca wyraził zgodę; c) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, d) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie, których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym prawnym w dniu podpisania Umowy, e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy. 2. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu, w terminie określonym w Umowie deweloperskiej. W takim przypadku, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na zawarcie Umowy Przeniesienia własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu, będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 3. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1 lub ust. 2 niniejszego paragrafu, Umowa uważana jest za nieważną. 4. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej zgodnie z Umową, 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. 5. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do Odbioru Lokalu lub niestawienia się Nabywcy na podpisanie Umowy Przeniesienia 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. 6. Oświadczenie woli Nabywcy i Dewelopera w przedmiocie odstąpienia od Umowy deweloperskiej przybiera formę pisemną z podpisem notarialnie poświadczonym pod rygorem nieważności. Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej. 7. W przypadku odstąpienia od Umowy deweloperskiej przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia przeniesienia własności Lokalu w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
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 (2)	8. W przypadku opóźnienia Dewelopera w wykonaniu zobowiązania do zawarcia Umowy Przeniesienia własności Lokalu, Deweloper zapłaci Nabywcy tytułem kary umownej za każdy dzień opóźnienia kwotę stanowiącą równowartość odsetek ustawowych od kwoty stanowiącej równowartość Ceny, przy czym nie więcej niż 4 % (czterech procent) całkowitej ceny Lokalu. 9. W przypadku odstąpienia od Umowy deweloperskiej przez Dewelopera z przyczyn, za które Nabywca ponosi odpowiedzialność, określonych w ustępie 4 i 5 powyżej, Nabywca zapłaci Deweloperowi karę umowną w wysokości 4 % (czterech procent) całkowitej ceny Lokalu. 10. Jeżeli szkoda poniesiona przez Nabywcę przewyższy kwotę zastrzeżonej kary umownej, Nabywcy przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych. 11. Jeżeli szkoda poniesiona przez Dewelopera przewyższy kwotę zastrzeżonej kary umownej, Deweloperowi przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych. 12. W przypadku odstąpienia przez którąkolwiek ze stron od Umowy deweloperskiej, stosownie do treści niniejszego paragrafu, Deweloper zobowiązany będzie zwrócić Nabywcy całą wpłaconą kwotę zaliczek w terminie do 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym oświadczenie o odstąpieniu stało się skuteczne (umowne prawo odstąpienia).
INNE INFORMACJE	
Informacja o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipoteczność nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź też finansującego zakup tej nieruchomości lub jej części w przypadku równoczesnego ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego – na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności albo 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:	W momencie zawarcia umowy kredytowej Deweloper będzie miał promesę od PKO BP SA na udzielenie zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności (wraz z ułamkową częścią nieruchomości wspólnej oraz prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości) na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę.
W biurze sprzedaży Dewelopera, po wcześniejszym umówieniu się, osoby zainteresowane zawarciem Umowy Deweloperskiej mogą zapoznać się z następującymi dokumentami: 1) Aktualnym stanem Księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości; 2) Kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego Dewelopera; 3) Kopią pozwolenia na budowę; 4) Sprawozdaniem finansowym dewelopera; 5) Projektem architektoniczno-budowlanym; 6) Dokumentem potwierdzającym zobowiązanie Banku Nowego SA z siedzibą w Poznaniu do udzielenia zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności (wraz z ułamkową częścią nieruchomości wspólnej oraz prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości) na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę.	

Środki pieniężne zgromadzone w Banku PKO BP SA, 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).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku PKO BP SA,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierających, 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,
- Bank PKO BP SA korzysta także z następujących znaków towarowych: -

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	[do określenia dla poszczególnych lokali]	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	[do określenia dla poszczególnych lokali]	
Cena m ² powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	[do określenia dla poszczególnych lokali]	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej	28.02.2027	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej lub budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej	liczba kondygnacji	Dwie kondygnacje mieszkalne
	technologia wykonania	Tradycyjna żelbetowo-murowa
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Standardowy Zakres Prac Wykończeniowych w załączniku
	liczba lokali w budynku	2 lokale mieszkalne
	liczba miejsc garażowych i postojowych	2 miejsce postojowe na każdy lokal
	dostępne media w budynku	1. Prąd 2. Gaz 3. Woda 4. Kanalizacja sanitarna
	dostęp do drogi publicznej	TAK
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Karta lokalu w załączniku zawierająca: 1) Zaznaczenie usytuowania lokalu na mapie inwestycji i na rzucie kondygnacji, 2) Plan lokalu.	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Karta lokalu w załączniku Standardowy Zakres Prac Wykończeniowych w załączniku	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	nd.	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	nd.	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	nd.	
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	nd.	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	nd.	

Podpis osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego - Karta lokalu (usytuowanie lokalu na planie inwestycji i kondygnacji);
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);
4. Standardowy Zakres Prac Wykończeniowych