

Data
sporządzenia
prospektu
20.01.2026

PROSPEKT INFORMACYJNY
Zadanie Inwestycyjne I (Budynek A)

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

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	4ESTATES Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000935102	
Adres	Ul. Białowieska 112A, 54-234 Wrocław(siedziba) Ul. Poznańska 4, 58-500 Jelenia Góra (biuro sprzedaży)	
Numer NIP i REGON	NIP: 8992911877	REGON: 520538754
Numer telefonu	+48 698 770 977	
Adres poczty elektronicznej	kontakt@apartamenty-sudetia.pl	
Numer faksu		
Adres strony internetowej dewelopera	www.apartamenty-sudetia.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	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-

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 I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Jelenia Góra, ul. Poznańska Dz. nr 251/7, AM-3, obręb 0018	
Numer księgi wieczystej	JG1J/00007377/0	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Hipoteka umowna do kwoty 12 800 000,00 zł (dwanaście milionów osiemset tysięcy złotych. Zabezpieczenie spłaty wierzytelności wynikających z udzielonego kredytu obrotowego wraz z odsetkami (umownymi i przeterminowanymi), kosztami postępowania i roszczeniami o świadczenia uboczne stanowiącymi: koszty protestu weksli, koszty zawiadomień, koszty wezwań, koszty wypowiedzenia umowy i inne koszty wynikające z taryfy opłat i prowizji bankowych Banku Spółdzielczego w Miliczu dla klientów instytucjonalnych - proporcjonalnie do udziału uczestników konsorcjum bankowego w konsorcjum, tj. a) Banku Spółdzielczego w Miliczu oddział we Wrocławiu do kwoty 4.800.000,00 zł, b) Banku Spółdzielczego w Ząbkowicach Śląskich do kwoty 8.000.000.00 zł - zgodnie z treścią § 4 aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu., umowa o kredyt obrotowy nr 1948/2025 z dnia 14.11.2025 roku	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	-	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Działki nr 250/3, 249/1 – supermarket „Biedronka” Działka nr 245/1 – skład materiałów budowlanych Działki nr 248/1, 249/2, 250/4 – budynek usługowy, obecnie użytkowany jako pralnia Działka nr 250/1 – istniejąca trafostacja Od zachodu – droga krajowa nr 3 (Al. Jana Pawła II)	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Uchwała nr 74.X.2015 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 19 maja 2015r. Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego Poz. 2353
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania	Przeznaczenie terenu	2.MN.MW.U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej oraz przeznaczenie uzupełniające: urządzenia

przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym		towarzyszące, 1 KD-L, dla którego plan ustala przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy lokalnej oraz 1 KDW, dla którego plan ustala przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych, a ponadto działka ta położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej sylwety miasta oraz w strefie ochrony konserwatorskiej „OW”
	Maksymalna intensywność zabudowy	1,8
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	nie mniejsza niż 0,15 i nie większa niż 1,8
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie więcej niż 60% powierzchni działki
	Maksymalna wysokość zabudowy	15m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	- dla budynków w zabudowie wielorodzinnej, urządzenie nie mniej niż jednego miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny; - dla budynków usługowych oraz powierzchni przeznaczonych pod usługi, urządzenie nie mniej niż jednego miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m ² powierzchni użytkowej budynku, nie mniej niż 2 miejsca postojowe.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	-pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1) wymagane jest aby wszelkie nowe inwestycje nie zakłócały sylwety historycznego ośrodka miejskiego – wysokość bryła i kubatura nie mogą przesłaniać panoramy miasta ani nad nią dominować; 2) zachowaniu podlega historyczny układ przestrzenny ulic i placów; 3) wymagane jest dostosowanie nowej, uzupełniającej
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	1) na obszarze objętym planem znajduje się obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz obszar wymagający ochrony przed zalaniem, w granicach jak na rysunku planu; 2) ze względu na prawidłowość funkcjonowania lotnisk Jelenia Góra w granicach opracowania obowiązują bezwzględne ograniczenia dopuszczalnej wysokości zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, ograniczenia

		te obejmują również wszystkie urządzenia lokalizowane na dachach budynków, ze szczególnym uwzględnieniem tzw. „obiektów trudno dostrzegalnych”.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	1) lokalizacja garaży i miejsc postojowych na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja; 2) nie określa się miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; 3) dla budynków w zabudowie jednorodzinnej, urządzenie nie mniej niż jednego miejsca postojowego na każdy budynek mieszkalny wliczając w to garaż; 4) dla budynków w zabudowie wielorodzinnej, urządzenie nie mniej niż jednego miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny; 5) dla budynków usługowych oraz powierzchni przeznaczonych pod usługi, urządzenie nie mniej niż jednego miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku, nie mniej niż 2 miejsca postojowe.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1) dostawa wody z sieci wodociągowej; 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej lub przydomowej oczyszczalni ścieków spełniającej wymagania określone w przepisach odrębnych; 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji lub retencjonowanie indywidualne; 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych; 5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej; 6) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych: a) paliw płynnych, b) gazowych, c) paliw stałych o niskim zasilaniu, d) odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, z wyłączeniem wiatraków.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla	Przeznaczenie terenu	<u>Dla części terenów znajdujących się na północ od terenu inwestycji:</u>
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1U obowiązują następujące

działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵)	Maksymalna powierzchnia zabudowy	ustalenia: 1) przeznaczenie terenu: a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej, b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące; 2) zasady zagospodarowania terenu: a) ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.), b) dopuszcza się utrzymanie istniejących obiektów przeznaczenia podstawowego z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, zachowaniem wysokości i powierzchni zabudowy, c) rodzaj zabudowy – wolno stojąca lub zwarta, d) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy działki; 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w zakresie od 0 do 22,8 metrów od linii rozgraniczającej, b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej, c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,20 i nie większa niż 2,4, d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki, e) wysokość zabudowy nie mniejsza niż 9 m i nie większa niż 15 m, f) dachy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 55°, g) dla urządzeń towarzyszących wysokość zabudowy do 6 m, powierzchnia zabudowy do 25 m ² , dachy o kącie nachylenia połaci do 45°, h) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy; 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe; 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m ² , b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18 m, c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°. 3. W zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje: 1) lokalizacja garaży i miejsc postojowych na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	

	inwestycja; 2) nie określa się miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; 3) dla budynków w zabudowie jednorodzinnej, urządzenie nie mniej niż jednego miejsca postojowego na każdy budynek mieszkalny wliczając w to garaż; 4) dla budynków w zabudowie wielorodzinnej, urządzenie nie mniej niż jednego miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny; 5) dla budynków usługowych oraz powierzchni przeznaczonych pod usługi, urządzenie nie mniej niż jednego miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku, nie mniej niż 2 miejsca postojowe <u>Dla części terenów znajdujących się na południe od terenu inwestycji:</u> Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN,MW,U, 2MN,MW,U, obowiązują następujące ustalenia: 1) przeznaczenie terenu: a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej, b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące; 2) zasady zagospodarowania terenu: a) ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.), b) dopuszcza się utrzymanie istniejących obiektów przeznaczenia podstawowego z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, zachowaniem wysokości i powierzchni zabudowy, c) rodzaj zabudowy – wolno stojąca lub zwarta; 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach określonych na rysunku planu: dla terenu 1MN,MW,U w zakresie od 0 do 10 metrów od linii rozgraniczającej, dla terenu 2MN,MW,U w zakresie od 0 do 22 metrów od linii rozgraniczającej, b) powierzchnia biologicznie czynna: co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej, c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,15 i nie większa niż 1,8, d)
--	--

	powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki, e) wysokość zabudowy nie mniejsza niż 9 m i nie większa niż 15 m, f) dachy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°, kryte dachówką lub blachą, g) dla urządzeń towarzyszących wysokość zabudowy do 6 m, powierzchnia zabudowy do 36 m², dachy o kącie nachylenia połaci do 45°, h) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy; 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe; 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1200 m², b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m, c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115° 3. W zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje: 1) lokalizacja garaży i miejsc postojowych na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja; 2) nie określa się miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; 3) dla budynków w zabudowie jednorodzinnej, urządzenie nie mniej niż jednego miejsca postojowego na każdy budynek mieszkalny wliczając w to garaż; 4) dla budynków w zabudowie wielorodzinnej, urządzenie nie mniej niż jednego miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny; 5) dla budynków usługowych oraz powierzchni przeznaczonych pod usługi, urządzenie nie mniej niż jednego miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku, nie mniej niż 2 miejsca postojowe <u>Dla części terenów znajdujących się na wschód od terenu inwestycji:</u> Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 27.MW.U, 26.MW.U 1) obowiązuje utrzymanie istniejących obiektów przeznaczenia podstawowego, z dopuszczeniem ich modernizacji oraz pod warunkiem zachowania wymogów ochrony wobec obiektów, o których mowa w § 10, 2) wysokość zabudowy: a) nie może przekroczyć czterech kondygnacji nadziemnych, to jest
--	---

	parter, dwa piętra i poddasze użytkowe, b) nie może być mniejsza niż 12 m i większa niż 18 m, 3) rodzaj zabudowy – zwarta, 4) formę nowych i modernizowanych obiektów należy kształtować w sposób nawiązujący do istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi (z wyłączeniem obiektów gospodarczych i garażowych), poprzez dostosowanie: a) skali oraz ukształtowania bryły i detalu, b) formy i wysokości dachu, układu kalenicy oraz poziomu posadowienia parteru, 5) w zagospodarowaniu terenu 26.MW,U należy uwzględnić lokalizację wyodrębnionego ciągu pieszego, 6) ustala się maksymalną liczbę samodzielnych obiektów zlokalizowanych w obrębie poszczególnych działek na 1, 7) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 1.00.5. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc postojowych na terenach nowoprojektowanych, o ile ustalenia szczegółowe uchwały nie stanowią inaczej: 1) obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości nie mniejszej niż: a) 1 miejsce na mieszkanie lub pokój hotelowy, b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowej z usługami lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe, c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni zabudowy usługowej, d) 1 miejsce na dwóch pracowników na terenach usług publicznych, e) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych. 2) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w granicach działki, ilość stanowisk postojowych określona w pkt 1 podlega zsumowaniu. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 48.U/MW 1) wysokość zabudowy a) nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, dwa piętra i poddasze użytkowe, b) wysokość zabudowy nie może być mniejsza niż od 10 m i większa niż 15 m, 2) ustala się liczbę samodzielnych obiektów zlokalizowanych w obrębie poszczególnych działek na od 1 do 2, 3) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi
--	---

	0.40, 4) dla terenu 48.U/MW maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0.8.5. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc postojowych na terenach nowoprojektowanych, o ile ustalenia szczegółowe uchwały nie stanowią inaczej: 1) obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości nie mniejszej niż: a) 1 miejsce na mieszkanie lub pokój hotelowy, b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowej z usługami lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe, c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni zabudowy usługowej, d) 1 miejsce na dwóch pracowników na terenach usług publicznych, e) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych. 2) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w granicach działki, ilość stanowisk postojowych określona w pkt 1 podlega zsumowaniu. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 47.U/MW 1) wysokość zabudowy a) nie może przekroczyć czterech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, dwa piętra i poddasze użytkowe, b) nie może być mniejsza niż 12 m i większa niż 18 metrów, 2) w zakresie kształtowania dachów ustala się: a) dopuszcza się zróżnicowaną geometrię, pod warunkiem dostosowania do wymogów konserwatorskich, o których mowa w § 12 i 13, b) w przypadku stosowania dachów stromych obowiązuje układ kalenic dachowych w dostosowaniu do stanu istniejącego lub najbliższej usytuowanego obiektu lub zgodnie z oznaczeniem, c) jako pokrycie dachowe należy stosować dachówkę lub inny materiał imitujący pokrycie ceramiczne, 3) ustala się liczbę samodzielnych obiektów zlokalizowanych w obrębie poszczególnych działek na 1, 4) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić lokalizację nowej dominanty, o której mowa w § 5 ust. 6, 5) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 0.25, 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0.5,. 5. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc postojowych na terenach
--	--

	nowoprojektowanych, o ile ustalenia szczegółowe uchwały nie stanowią inaczej: 1) obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości nie mniejszej niż: a) 1 miejsce na mieszkanie lub pokój hotelowy, b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowej z usługami lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe, c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni zabudowy usługowej, d) 1 miejsce na dwóch pracowników na terenach usług publicznych, e) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych. 2) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w granicach działki, ilość stanowisk postojowych określona w pkt 1 podlega zsumowaniu. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7.MN,U 1) przeznaczenie podstawowe równorzędne: a) zabudowę mieszkaniową zawierającą nie więcej niż dwa mieszkania lub zespół takich budynków w układzie wolnostojącym, bliźniaczym lub zwartym, b) usługi nieuciążliwe o charakterze lokalnym, 2) przeznaczenie uzupełniające: a) urządzenia towarzyszące, służące potrzebom mieszkańców lub obsłudze obiektów usługowych, b) zieleń, 1) obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 5, 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze lub parter i dwa piętra oraz nie może przekraczać 12 m, 3) obowiązuje utrzymanie istniejących obiektów przeznaczenia podstawowego z dopuszczeniem ich rozbudowy, 4) rodzaj zabudowy – wolnostojąca lub zwarta, 5) w zakresie kształtowania dachów ustala się dowolną geometrię, przy czym: a) w przypadku dachu stromego obowiązuje stosowanie dachówki lub innego materiału imitującego pokrycie ceramiczne, b) dla obiektów usługowych dopuszcza się dachy o innym pokryciu dachowym, 6) dopuszcza się zabudowę przy granicy działek, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, 7) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.50, 8)
--	--

	dla elewacji obiektów lub ogrodzeń stanowiących granicę obszaru przestrzeni publicznej należy stosować ustalenia § 7, 9) na terenie 7.MN,U formę nowych i modernizowanych obiektów należy kształtować w sposób nawiązujący do istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi (z wyłączeniem obiektów gospodarczych i garażowych) poprzez dostosowanie: a) skali oraz ukształtowania bryły i detalu, b) formy i wysokości dachu oraz poziomu posadowienia parteru, 5. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc postojowych na terenach nowoprojektowanych, o ile ustalenia szczegółowe uchwały nie stanowią inaczej: 1) obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości nie mniejszej niż: a) 1 miejsce na mieszkanie lub pokój hotelowy, b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowej z usługami lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe, c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni zabudowy usługowej, d) 1 miejsce na dwóch pracowników na terenach usług publicznych, e) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych. 2) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w granicach działki, ilość stanowisk postojowych określona w pkt 1 podlega zsumowaniu. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 79.G 1) wyznacza się tereny urządzeń zaopatrzenia w gaz – stacja redukcyjno – pomiarowa II°, 2) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9, 3) obowiązują ustalenia dotyczące strefy ścisłej ochrony archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt.1, 4) teren należy zagospodarować zielenią, z uwzględnieniem nasadzenia zwartej zieleni wzdłuż ogrodzenia, w sposób przesłaniający urządzenia techniczne.
--	--

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
	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 zakresie infrastruktury technicznej	-
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	-
	nadziemna intensywność zabudowy	-
	wysokość zabudowy	-
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	- UCHWAŁA NR 74.X.2015 RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY z dnia 19 maja 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic: Jana Pawła II - Jana Sobieskiego - Poznańska - Obrońców Pokoju w Jeleniej Górze - nie wydano decyzji o warunkach zabudowy ani decyzji ustalających lokalizację inwestycji celu publicznego w promieniu 1 km od terenu Działki 251 /7 (AM-3,0018), które mogłyby mieć znaczenie dla projektowanej inwestycji mieszkaniowej
	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	
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	- decyzja nr 4/CP/21 z dnia 26.06.2021 r. ustalająca lokalizację inwestycji celu publicznego dla przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie sieci wodociągowej na terenie działek nr 445/2 (AM-5, obręb 0018), 445/3 (AM-5, obręb 0018) 796/2 (AM-10, obręb 0020) przy ul. Wolności w Jeleniej Górze; - decyzja nr 139/2022 z dnia 09.08.2022 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla zadania:” Przebudowa drogi dojazdowej wzdłuż budynków w Kopernika 2 i 4 w Jeleniej Górze – część I oraz budowa łącznika drogowego ulic Jelenia – Forteczna – Kopernika w Jeleniej górze – część II, w ramach inwestycji pn. „Budowa łącznika drogowego ulic Jelenia - Forteczna - Kopernika, przebudowa drogi dojazdowej wzdłuż budynku w Kopernika 2 i 4, przebudowa na wierzchni ciągu pieszo jezdni w zabytkowym centrum Jeleniej Góry
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 budowli przeciwpowodziowych	
decyzja o ustaleniu lokalizacji 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	
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	- nie wydano decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej -nie wydano decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego - nie wydano decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych - Miasto Jelenia Góra nie przewiduje prowadzenia inwestycji związanych z zagrożeniem powodziowym w promieniu 1 km

		od terenu objętego przecie wzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym . Dane na podstawie Pisma Prezydenta Miasta Jelenia Góra z dnia 30.01.2024 znak: GS.1431.15.2024 Deweloper nie posiada wiedzy na temat innych planowanych inwestycji w promieniu 1km od przedmiotowej inwestycji.
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*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 23/2023 z dn. 1 marca 2023 roku, wydana przez Prezydenta Miasta Jeleniej Góry, Decyzja Prezydenta Miasta Jeleniej Góry nr 23/2023/2024 z dnia 21.03.2024r. w sprawie zmiany decyzji nr 23/2023 z dnia 01.03.2023r.	
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. - 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	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Zadanie Inwestycyjne I (Budynek A) Rozpoczęcie prac: 01.08.2024r. Zakończenie prac: 31.10.2026.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	14,90m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiar powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zostanie dokonany w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa, przy zastosowaniu zasad określonych w Polskiej Normie PN-ISO 9836:2022-07, z uwzględnieniem następujących zasad: powierzchnię o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m zalicza się do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych - kredyt, środki własne, inne	Środki własne, kredyt bankowy
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	60,54 % środki własne 39,46%% kredyt bankowy
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	1. Stosownie do Ustawy Deweloperskiej, w celu zapewnienia Nabywcy ochrony dokonywanych przez niego wpłat, w dniu 11 września 2024 roku Deweloper zawarł ze spółką pod firmą Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego o numerze 55 1020 2124 0000 8002 0466 2617 (zwanego "Rachunkiem") dla Zadania Inwestycyjnego I. 2. Rachunek służy gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywcę na cele określone w niniejszej Umowie, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem Zadania Inwestycyjnego I. 3. Bank prowadzący Rachunek ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy. Deweloper przypisze każdemu nabywcy indywidualny numer rachunku (zwany „Indywidualnym Rachunkiem Nabywcy”). Indywidualny Rachunek Nabywcy ma numer 61 102 021 243 696 000 000 000 000) 4. Wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów Zadania Inwestycyjnego I, określonych w jego harmonogramie. Nabywca dokonuje wpłat na Rachunek zgodnie z postępowaniem realizacji Zadania Inwestycyjnego I, po zakończeniu danego etapu Zadania Inwestycyjnego I, określonego w jego harmonogramie, o którym to zakończeniu Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku. 5. Bank na żądanie Nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu niniejszej Umowy	

	6. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z Rachunku w celu finansowania lub refinansowania Zadania Inwestycyjnego I. 7. Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na Rachunek, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Zadania Inwestycyjnego I, a w przypadku zakończenia ostatniego etapu Zadania Inwestycyjnego I, określonego w harmonogramie - po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikającego z umowy deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca. 8. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Zadania Inwestycyjnego I przed wypłatą środków pieniężnych z Rachunku. 9. Prawo wypowiedzenia umowy Rachunku przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z poważnych powodów 10. W przypadku wypowiedzenia umowy Rachunku Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez Bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez Bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy. 11. W przypadku, gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa w ust. 10 powyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, Bank niezwłocznie zwraca Nabywcy środki znajdujące się na tym rachunku 12. Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem, informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie. Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym 13. W czasie obowiązywania umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz w terminie, o którym mowa w ust. 11 powyżej, umowa mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody Nabywcy, z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na tym rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w tej umowie 14. Deweloper, w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a, b lub c ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji wobec Banku prowadzącego Rachunek dla Zadania Inwestycyjnego I, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem. Deweloper w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem poinformuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekaze Nabywcy oświadczenie banku
--	--

	potwierdzające, że ten rachunek jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy. 15. Wszelkie koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Rachunku obciążają Dewelopera.				
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie.				
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Lp.	ETAP	Zakres etapu	Procentowy stopień zaawansowania budowy	Termin zakończenia etapu
	1.	I	Zakup działki budowanej oraz wykonanie dokumentacji projektowej wycinka drzew oraz prace porządkowe na terenie inwestycji.	12%	31.08.2024
	2.	II	Roboty przygotowawcze, roboty ziemne, wykonanie płyty fundamentowej garażu.	15%	30.09.2024
	3.	III	Wykonanie elementów żelbetowych części podziemnej(garaż), wykonanie stropu nad garażem.	10%	31.05.2025
	4.	IV	Stan surowy budynku – kondygnacje : 0,1,2.	16%	31.03.2026
	5.	V	Stan surowy budynku – kondygnacja 3, konstrukcja drewniana dachu, pokrycie dachu 80%, montaż stolarki okiennej, instalacja elektryczna w mieszkaniach 50 %, tynki wewnętrzne w mieszkaniach 50 %, elewacje 50%.	11%	31.05.2026
	6.	VI	Instalacja elektryczna w mieszkaniach 100 %, tynki wewnętrzne w mieszkaniach 100 %, instalacja wod-kan w mieszkaniach ,posadzki w mieszkaniach, instalacja elektryczna garaż instalacja wod-kan garaż.	15%	31.07.2026
	7.	VII	Pokrycie dachu 100%, stolarka drzwiowa(komplet), brama garażowa, winda, zabudowy g-k mieszkań, posadzka w garażu, elewacja 100%.	11%	31.08.2026
	8.	VIII	Zagospodarowanie terenu sieci i przyłącza, wykończenie części wspólnych, dostawa i montaż osprzętu elektrycznego, węzeł ciepły.	10%	30.10.2026

	Razem: 100%	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena lokalu będzie podlegać zmianie wyłącznie w następujących przypadkach: ----- 1) w przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni użytkowej Lokalu, wynikających z obmiaru powykonawczego w stosunku do projektowanej powierzchni użytkowej Lokalu wskazanej w umowie deweloperskiej, o czym Deweloper pisemnie zawiadomi Nabywcę w terminie 14 dni od dokonania obmiaru powykonawczego, wskazując jednocześnie nową Cenę, przy czym: ---- a) jeżeli powierzchnia użytkowa Lokalu określona na podstawie obmiaru powykonawczego będzie mniejsza w stosunku do powierzchni użytkowej wskazanej w umowie deweloperskiej o mniej niż 2%, Cena Lokalu zostanie obniżona o kwotę stanowiącą iloczyn różnicy metrów kwadratowych pomiędzy powierzchnią użytkową projektowaną a rzeczywistą powierzchnią użytkową Lokalu oraz ceny brutto za 1 m², wskazanej w Prospekcie Informacyjnym, a Deweloper jednocześnie z zawiadomieniem dokona stosownego zwrotu różnicy w Cenie na rzecz Nabywcy; b) jeżeli powierzchnia użytkowa Lokalu określona na podstawie obmiaru powykonawczego będzie mniejsza w stosunku do powierzchni użytkowej wskazanej w tej Umowie o więcej niż 2%, Cena Lokalu zostanie obniżona o kwotę stanowiącą iloczyn różnicy metrów kwadratowych pomiędzy powierzchnią użytkową projektowaną a rzeczywistą powierzchnią użytkową Lokalu oraz ceny brutto za 1 m², wskazanej w Prospekcie Informacyjnym, a Deweloper jednocześnie z zawiadomieniem dokona stosownego zwrotu różnicy w Cenie na rzecz Nabywcy, a ponadto Nabywcy będzie przysługiwało prawo odstąpienia od niniejszej Umowy na zasadach określonych w § 14 ust. 9 umowy deweloperskiej; c) jeżeli powierzchnia użytkowa Lokalu określona na podstawie obmiaru powykonawczego będzie większa w stosunku do powierzchni użytkowej wskazanej w umowie deweloperskiej, Deweloper zawiadomi Nabywcę o nowej Cenie, przy czym w razie wzrostu Ceny, wzrost następuje o kwotę stanowiącą iloczyn różnicy metrów kwadratowych pomiędzy powierzchnią użytkową projektowaną a rzeczywistą powierzchnią użytkową Lokalu oraz ceny brutto za 1 m², wskazanej w Prospekcie Informacyjnym, a ponadto w przypadku wzrostu Ceny Nabywcy będzie przysługiwało prawo odstąpienia od niniejszej Umowy na zasadach określonych w § 14 ust. 9 umowy deweloperskiej. Jeżeli Nabywca nie złoży stosownego oświadczenia o odstąpieniu od Umowy, to będzie zobowiązany do uregulowania różnicy w Cenie, w terminie 14 dni od otrzymania zawiadomienia; 2) w przypadku zmiany wysokości stawek podatku od towarów i usług (VAT) w trakcie trwania niniejszej Umowy w stosunku do obowiązujących w chwili zawarcia Umowy, mających wpływ na Cenę, o czym Deweloper pisemnie zawiadomi Nabywcę w terminie 14 dni od zaistnienia tej zmiany, wskazując jednocześnie nową Cenę, przy czym: ---- a) w razie obniżenia Ceny, Deweloper jednocześnie z zawiadomieniem dokona stosownego zwrotu różnicy w Cenie na rzecz Nabywcy, w zakresie uregulowanych części Ceny, a w zakresie nieuregulowanych części Ceny, dokona stosownego pomniejszenia ich wysokości; b) w razie wzrostu Ceny, Nabywcy będzie przysługiwało prawo odstąpienia od niniejszej Umowy na zasadach określonych w § 14 ust. 10 umowy deweloperskiej. Jeżeli Nabywca nie złoży stosownego oświadczenia o odstąpieniu od Umowy, to będzie zobowiązany do uregulowania różnicy w Cenie, w terminie 14 dni od otrzymania zawiadomienia.	
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	1. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy jeżeli:	

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) niniejsza Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej, 2) informacje zawarte w niniejszej Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, 3) Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy 5) prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; W przypadkach wymienionych w pkt. 1-5 powyżej Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 1. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wskazanym w § 18 tej Umowy. W tym przypadku, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia, Nabywca wyznacza Deweloperowi 120 - dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z niniejszej Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej Umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 2. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w przypadku, gdy Deweloper, w razie wypowiedzenia przez Bank umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 60 dni, od dnia wypowiedzenia tej umowy przez Bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. W takim przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej. 3. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy 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 Ustawy Deweloperskiej. W tym przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 4. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku poinformowania Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o zawarciu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem i nieprzekazania Nabywcy przez Dewelopera oświadczenia tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy z tym bankiem. W takim przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej. 5. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej.
--	--

	6. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej. 7. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy, jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. 8. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w przypadku zmniejszenia powierzchni użytkowej Lokalu, po obmiarze powykonawczym, o ponad 2%, a także w przypadku wzrostu Ceny na skutek zwiększenia powierzchni użytkowej Lokalu, po obmiarze powykonawczym. W takim przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia Dewelopera o zaistniałej zmianie. 9. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w przypadku wzrostu Ceny Przedmiotu Umowy, na skutek zmiany stawek podatku od towarów i usług (VAT) w trakcie trwania niniejszej Umowy. W takim przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia Dewelopera o wzroście Ceny. 10. Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości jego roszczenia wpisanego na podstawie niniejszej Umowy i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 11. Nabywcy przysługuje roszczenie o zapłatę kary umownej w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych od Ceny w stosunku rocznym, za każdy dzień opóźnienia w zawarciu umowy przeniesienia własności Przedmiotu Umowy przypadający od dnia 1 czerwca 2027r do dnia zawarcia tej umowy, bądź do dnia złożenia przez Nabywcę oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej Umowy. 2 Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w następujących przypadkach: 1) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego, to jest niezapłacenia dowolnej części Ceny w terminie lub wysokości określonej w niniejszej 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 spowodowany działaniem siły wyższej,----- 2) niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikającego z niniejszej Umowy, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. ----- 1. Strony ustalają, iż oświadczenie Dewelopera o odstąpieniu od Umowy wymaga dla swej ważności formy pisemnej. ----- 2. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest dostarczyć Deweloperowi, w terminie 7 (siedmiu) dni od daty otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od Umowy, oświadczenie w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, obejmujące zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia wpisanego na podstawie niniejszej Umowy, pod rygorem odpowiedzialności odszkodowawczej z tytułu wyłączenia Lokalu z obrotu gospodarczego.
INNE INFORMACJE I. Informacja o: 1) zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez	

nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy 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.

- 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, kasy 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, kasy 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.

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

- a) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości,
- b) aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego dla Dewelopera,
- c) Pozwoleniem na Budowę Przedsięwzięcia Deweloperskiego
- d) sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata,
- e) projektem budowlanym dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego,
- f) dokumentem potwierdzającym zobowiązanie Wierzyciela Hipotecznego do udzielenia zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie przez Nabywcę pełnej Ceny.---

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w PKO Bank Polski S.A., 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 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 PKO Bank Polski S.A.
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, są objęte 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,

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, z późn. zm.).

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.

- ¹⁾ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.
- ²⁾ W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.
- ³⁾ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.
- ⁴⁾ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:
 - 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia 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.
- ⁵⁾ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację "Brak planu".
- ⁶⁾ 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.
- ⁷⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) 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 nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.