



PROSPEKT INFORMACYJNY

Data sporządzenia prospektu: 19 marca 2025 roku



CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	L4BAU Józef Kozioł	
Adres	33-122 Wierzchosławice 866	
Nr NIP i REGON	8731234461	850462455
Nr telefonu	48 793 777 904	
Adres poczty elektronicznej	Biuro@L4BAU.PL	
Nr faksu	Nie dotyczy	
Adres strony internetowej dewelopera	http://L4BAU.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	Brak
Nr księgi wieczystej	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak
Nr księgi wieczystej	
Data rozpoczęcia	

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak
Nr księgi wieczystej	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko deweloperowi nie toczyły się i nie toczą żadne postępowania egzekucyjne, a w szczególności postępowania na kwotę powyżej 100 000,00 złotych

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres i nr działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Zgłobice, ul. Zgłobicka, działka nr 772/9	
Nr księgi wieczystej	TR1T/00056362/8	
Właściciel	Kozioł Józef	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak wpisów	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Nie dotyczy	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Ramowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Tarnów. Uchwała Nr XXXIX/459/2014 Rady Gminy Tarnów z dnia 5 września 2014 roku
	Studium uwarunkowań i	

	kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan rewitalizacji	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	9MN przeznaczenie budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.5, Minimalna intensywność zabudowy: 0,01
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dopuszczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej do 10 metrów. Wysokość zabudowy dla zabudowy garażowej i gospodarczej do 6 metrów
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalna powierzchnia czynna biologicznie na działce budowlanej – 40%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla przeznaczenia podstawowego lokalizacja w granicach działki budowlanej co najmniej 2 miejsca postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego

	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	W przedmiotowym projekcie planu miejscowego uwzględniono: 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - w projekcie planu ustalono wskaźniki i wytyczne dotyczące wysokości i formy zabudowy (w tym zakazano zabudowy szeregowej), intensywności, geometrii dachów, materiałów elewacyjnych i pokrycia dachów, wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy w celu wyeliminowania chaosu przestrzennego i kształtowania nowej zabudowy w sposób harmonijny i nawiązujący do otaczającego krajobrazu; 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – ustalone w projekcie planu powyższe wskaźniki i wytyczne określono w sposób jak najbardziej nawiązujący do istniejącej zabudowy znajdującej się w granicach planu i jego sąsiedztwie; 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: • w obszarze planu nie występują tereny leśne, a tereny rolne przeznaczone pod zainwestowanie posiadają zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze, uzyskaną przy sporządzaniu przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz poprzedzającego go planu ogólnego; dla terów rolnych, które nie uzyskały zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze, pozostawiono przeznaczenie rolne, • południowa część obszaru planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pogórza ciężkowickiego, w obszarze tym, jak wskazano w tekście planu, obowiązują przepisy odrębne związane z ochroną przyrody, poza tym w obszarze planu nie występują inne obiekty ani obszary objęte formami ochrony przyrody, • projekt planu został uzgodniony i zaopiniowany przez odpowiednie instytucje, w tym: Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Krakowie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tarnowie, Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Krakowie, Wydział Spraw Terenowych, Oddział w Tarnowie, • w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządzono prognozę oddziaływania planu na środowisko, w której po przeanalizowaniu możliwych skutków środowiskowych, jakie potencjalnie może powodować realizacja ustaleń planu, w rozbiciu na poszczególne komponenty środowiska w fazie realizacji i funkcjonowania planowanych przedsięwzięć – określono, że wpływ na środowisko będzie nieodwracalny, jednak negatywny w stopniu nieznacznym; 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: • w obszarze planu występują obiekty wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, w tym również obiekty małej architektury oraz stanowiska archeologiczne, objęte ochroną w projekcie planu, dla których w tekście planu zapisano nakazy, zakazy i dopuszczenia mające na celu ich zachowanie i ochronę, dla stanowisk archeologicznych oraz dawnego zespołu podworskiego wskazano strefy ochrony konserwatorskiej, • projekt planu został uzgodniony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegaturę w Tarnowie, • w obszarze planu nie występują żadne obiekty kwalifikujące się do określenia jako dobra kultury współczesnej; 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: • zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu nie będzie powodował zagrożenia dla
--	--	---

		bezpieczeństwa ludzi i mienia; • w projekcie planu nakazano dostosowanie przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych; 6) walory ekonomiczne przestrzeni – zagospodarowanie terenów położonych w granicach przedmiotowego planu, w sposób zgodny z jego ustaleniami przyniesie częściowy wzrost ich wartości, 7) prawo własności – właściciele gruntów położonych w granicach planu mogą rozporządzać swoją własnością w sposób zgodny z prawem, w tym również prawem miejscowym; 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – ze względu na położenie terenu objętego projektem planu i sposób jego zagospodarowania, ustalenia planu nie będą miały żadnego znaczenia dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa; 9) potrzeby interesu publicznego – około 1,74 ha z terenu objętego granicami planu przeznaczone zostało na rodzaju usługi publiczne – w tym kultu religijnego oraz takie jak: urzędy, administracja, biura, banki, organizacje społeczne i polityczne, poczta, OSP, obiekty oświaty, kultury, opieki zdrowotnej i socjalnej, budynki wielofunkcyjne; 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zapisy planu umożliwiają swobodny (i zgodny z potrzebami przy zagospodarowaniu terenów według ustaleń planu) rozwój infrastruktury, takiej jak: sieci elektroenergetyczne, wodociągi, kanalizacja, sieć ciepłownicza oraz inne (telewizja kablowa, alarmowa, internetowa), możliwa jest także lokalizacja nowych stacji bazowych telefonii komórkowych, w tym urządzeń nadawczych, stacji radiowych i centrali telekomunikacyjnych, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w miejscach nie ekspozowanych w granicach działek lub na obiektach, które nie podlegają ochronie ze względów konserwatorskich; 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wójt Gminy Tarnów wykonał odpowiednie czynności formalno-prawne, w tym: • ogłosił w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu określając jednocześnie formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia, • sporządził projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, rozpatrując jednocześnie złożone wnioski, o których powyżej, • sześciokrotnie ogłosił w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia, • sześciokrotnie wyłożył projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni, zamieszczając również projekt planu na stronie internetowej Gminy, • sześciokrotnie zorganizował w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami, • sześciokrotnie wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu zmiany planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu, uwagi można było wносить w formie pisemnej do Wójta Gminy Tarnów na adres Urząd Gminy Tarnów, lub ustnie do protokołu w siedzibie Urzędu, bądź w postaci elektronicznej opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym na podany adres, • sześciokrotnie rozpatrzył uwagi w terminie nie dłuższym
--	--	--

		niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania, • wprowadził zmiany do projektu zmiany planu miejscowego wynikające z rozpatrzenia uwag, • przygotował projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, po czym przedłożył go Radzie Gminy Tarnów; 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z zapisami ustawy informacja o przystąpieniu do sporządzania planu została podana do wiadomości publicznej, projekt planu był opiniowany i uzgadniany z odpowiednimi instytucjami, został poddany konsultacjom społecznym; 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – w obszarze planu znajduje się sieć wodociągowa, która zgodnie z ustaleniami planu może być rozbudowywana stosownie do potrzeb, co zapewni mieszkańcom odpowiednią ilość wody potrzebnej zarówno dla obecnego, jak i projektowanego zagospodarowania. Wymóg ustalenia przeznaczenia terenu lub określenia potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, gdzie organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne spełniono poprzez: • zainicjowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło w celu objęcia prawem miejscowym obszaru, dla którego obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod zainwestowanie zabudową nie obowiązuje, ustalenie przeznaczeń terenów i sposobu ich zagospodarowania zostało spełnione przez ustalenie w tekście planu dopuszczonych w danym terenie funkcji oraz wyznaczenie wskaźników i wytycznych dotyczących <u>m.in.</u> wysokości i formy zabudowy intensywności, geometrii dachów, materiałów elewacyjnych i pokrycia dachów oraz w rysunku planu: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania, symboli terenów, na przykład: 1MN, na które składają się oznaczenia cyfrowe i literowe oznaczające odpowiednio: numer porządkowy i przeznaczenie terenu, nieprzekraczalnych linii zabudowy, analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne zostały wykonane podczas opracowania Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tarnów uchwalonego Uchwałą Nr XIX/161/2008 Rady Gminy Tarnów z dnia 30 stycznia 2008 roku, a następnie zaktualizowane podczas opracowania planu oraz powiązanych z nim opracowań, takich jak prognoza oddziaływania planu na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu.
--	--	---

	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
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	5MN przeznaczenie budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Wysokość zabudowy nie stanowiącej budynków gospodarczych lub garaży do 3 kondygnacji i do 12 metrów, przy czym trzecia kondygnacja tylko jako poddasze użytkowe, Wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży do 2 kondygnacji i do 6 metrów
	Maksymalna wysokość zabudowy	Wysokość zabudowy nie stanowiącej budynków gospodarczych lub garaży do 3 kondygnacji i do 12 metrów, przy czym trzecia kondygnacja tylko jako poddasze użytkowe, Wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży do 2 kondygnacji i do 6 metrów
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	procent powierzchni biologicznie czynnej od 50%, dla terenu 3MN od 30%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla przeznaczenia podstawowego lokalizacja w granicach działki budowlanej co najmniej 1 miejsca postojowego lub garażu dla 1 lokalu mieszkalnego

		Dla przeznaczenia dopuszczonego lokalizacja w granicach działki budowlanej co najmniej 1 miejsca postojowego lub garażu dla każdego rozpoczętych 30m ² powierzchni użytkowej
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	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy

	Nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak nowych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Nie dotyczy
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	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 nowych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak nowych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak nowych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak nowych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości
	decyzja o ustaleniu	Brak nowych inwestycji w promieniu 1 km od

	lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	przedmiotowej nieruchomości
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak nowych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak nowych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak nowych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak nowych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	Tak	Nie
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	Tak	Nie
Czy pozwolenie na budowę jest zagrożone	Tak	Nie
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Starosta Tarnowski, decyzja nr 1234/2024, znak: UAB.6740.1234.2024.DK z dnia 9 grudnia 2024 roku	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nieruchomość w trakcie budowy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nieruchomość w trakcie budowy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia prac budowlanych – 30 grudnia 2024 roku Planowany termin zakończenia prac budowlanych – 31 października 2026 roku	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	liczba budynków	Dwa budynki jednorodzinne dwulokalowy (A, B) w zabudowie bliźniaczej
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu	PN-ISO 9836:2015-12 Wg przepisów z § 20 ust. 1 pkt 4 lit. b Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z uwzględnieniem następujących zasad: powierzchnię pomieszczeń lub ich	

jednorodzinne	części 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 - w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie		
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	L4BAU Józef Koziół zamierza zrealizować opisane wyżej przedsięwzięcie deweloperskie częściowo ze środków własnych (50%), a także z wpłat kupujących (50%)		
	Nie dotyczy		
Środki ochrony nabywców	bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	OTWARTY	ZAMKNIĘTY
		Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Rachunek Powierniczy Otwarty zgodnie z ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinne z dnia 16 września 2011 roku (Dz. U. 2011, Nr 232 poz. 1377). 1. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy. 2. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy na żądanie nabywcy informuje nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach. 3. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. Do kontroli wykonania obowiązków przepis art. 12 stosuje się odpowiednio 4. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. 5. Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. 6. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. W zakresie kontroli, o której mowa powyżej bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji. Koszty kontroli ponosi deweloper.		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING Bank Śląski S.A.		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego w etapach	LP	Zakres robót	Zaawansowanie w %
	I		
	1.	Zakup działki	20% Realizacja etapu zakończona do dnia: 31.01 2025 roku
	2.	Wykonanie projektu	
	3.	Uzyskanie pozwolenia na budowę	

	4.	Roboty ziemne	
	5.	Wytyczenie fundamentów	
	II		
	6.	Wykonanie fundamentów	18% Realizacja etapu zakończona do dnia: 30.05.2025 roku
	7.	Hydroizolacja fundamentów	
	8.	Izolacja termiczna i osłonowa fundamentu	
	9.	Wykonanie Ściany parteru	
	10.	Wykonanie Stropu i schodów	
	III		
	11.	Wykonanie ścian piętra	19% Realizacja etapu zostanie zakończona do dnia: 31.10.2025 roku
	12.	Wykonanie Kominów	
	13.	Wykonanie Konstrukcji dachu	
	14.	Wykonanie pokrycia dachu	
	15.	Wykonanie ścian działowych	
	IV		
	16.	Stolarka okienna	10% Realizacja etapu zostanie zakończona do dnia: 31.12.2025 roku
	17.	Drzwi wejściowe	
	18.	Przylączy elektryczne i gazowe - bez odbiorów	
	V		
	19.	Instalacja elektryczna (bez białego montażu)	23% Realizacja etapu zostanie zakończona do dnia: 31.07.2026 roku
	20.	Wylewki	
	21.	Tynki wewnętrzne	

	22.	Ocieplenie budynku z elewacja		
	23.	Instalacja wod-kan		
	24.	Instalacja rekuperacji (bez rekuperatora)		
	25.	Instalacja centralnego ogrzewania (bez pieca)		
	26.	Zabudowa GK		
	VI			10% Realizacja etapu zostanie zakończona do dnia: 31.10.2026 roku
	27.	Instalacja gazowa		
	28.	Przyłącza wodnokanalizacyjne, elektryczne i gazowy wraz z odbiorem prac		
	29.	Wykonanie parkingów I tarasów		
	30.	Pozwolenie na użytkowanie		
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena za budynek mieszkalny może być waloryzowana w przypadku: - zmiany obowiązujących przepisów prawnych dotyczących stawek podatku VAT w trakcie trwania Umowy oraz cena określona w umowie mogą ulec zmianie w zakresie odpowiednim do tych zmian. Strony postanawiają, że Kupującemu przysługuje w tym przypadku prawo do odstąpienia od Umowy - jeżeli powierzchnia lokalu mieszkalnego będzie większa lub mniejsza o ponad 2% w stosunku do planowanej jego powierzchni to cena lokalu zostanie zmieniona proporcjonalnie o wartość będącą iloczynem stawki za jeden m2 lokalu i nadwyżki lub niedoboru metrażu ponad 2%			

Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej

(USTAWA z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym)

1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 6) w przypadku nie przeniesienia 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;
- 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1;
- 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;
- 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie;
- 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15;
- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.
- 13) 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.
- 14) 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.
- 15) 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.
- 16) 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.
- 17) 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. 2. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: 1) 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. 2) 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. 3) 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. 4) 4) 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. 5) Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5. 6) 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. 7) 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. 8) 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.
--	--

INNE INFORMACJE

Informacja o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipotecę 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 użytkowania 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:

Nie dotyczy

Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z:

1. aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości,
2. kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, jeśli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego lub aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej,
3. kopią pozwolenia na budowę,
4. sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej,
5. projektem architektoniczno–budowlanym.

Z powyższymi dokumentami można zapoznać się w biurze sprzedaży Dewelopera: 33-122 Wierchosławice 866

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena m² powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Lokal „1A” PARTER Powierzchnia użytkowa lokalu 73,50 m² Powierzchnia zabudowy każdego lokalu 98,96 m² Cena za m²: 6 789 zł Lokal „1B” PODDASZE Powierzchnia użytkowa lokalu 80,90m² Powierzchnia zabudowy każdego lokalu 98,96 m² Cena za m²: 6 415 zł ----- Lokal „2A” PARTER Powierzchnia użytkowa lokalu 73,50 m² Powierzchnia zabudowy każdego lokalu 98,96 m² Cena za m²: 6 789 zł Lokal „2B” PODDASZE Powierzchnia użytkowa lokalu 80,90 m² Powierzchnia zabudowy każdego lokalu 98,96 m² Cena za m²: 6 415 zł	
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	Nie Później niż do: 31.10.2026	
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	2 + poddasze nieużytkowe
	technologia wykonania	Ściany konstrukcyjne grubości 18 cm murowane z bloczków z betonu komórkowego, ocieplone warstwą styropianu o grubości 20 cm. Ściany działowe o grubości 11,5 cm
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Nie dotyczy

	liczba lokali w budynku	2 lokale mieszkalne w jednym budynku
	liczba miejsc garażowych i postojowych	2 miejsce postojowe na zewnątrz przypadające na jeden lokal mieszkalny
	dostępne media w budynku	Energia elektryczna, woda miejska, odprowadzanie ścieków do miejskiej kanalizacji ogólnospławnej, gaz
	dostęp do drogi publicznej	Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia działek przed podziałem geodezyjnym: Działka nr 772/9 (1 000 m²) Ławy fundamentowe – żelbetowe beton B-30 W8. Ściany fundamentowe - 60 cm na której będą stały ściany z bloczków z betonu i izolacja przeciwwilgociowa pozioma podłogi na gruncie 2 x papa asfaltowa termozgrzewalna, przeciwwilgociowa pionowa fundamentów 2 x PCI Pecimor 2K Bitumiczna izolacja grubowarstwowa i maty kubełkowe (jako osłona izolacji termicznej ścian fundamentowych. Paraizolacja – folia polietylenowa. Izolacja podłóg w pomieszczeniach mokrych – folia PCV. Izolacja ochronna warstwy styropianu w wylewkach – folia polietylenowa gr. 0,3 mm. Izolacja termiczna i akustyczna podłóg na parterze – styropian EPS 100-036 (15 cm) i piętrze pierwszym – styropian EPS 100-036 (5 cm). Ściany nośne zewnętrzne z betonu komórkowego o szerokości 18,0 cm gęstość 18,0 cm. Ściany nośne wewnętrzne z bloczków (ściany wydzielające między klatką schodową a mieszkaniami) z bloczków SILKA E18a o szerokości 18,0 cm. Ściany nośne wewnętrzne(Ściana między klatką schodową a łazienkami) z bloczków SOLBET gęstość 600 o szerokości 24,0 cm Ściany działowe z bloczków betonu komórkowego 11,5 cm. Strop żelbetowy monolityczny wylewany na mokro z betonu B-25, zbrojony stalą A-III N B 500 SP. Strop nad piętrzem pierwszym konstrukcji drewnianej umieszczony w przestrzeni więźby dachowej. Elewacja kolor: biel i panele z imitacją drewna, styropian EPS 032 Termo organika grubość 20,0 cm, siatka z włókna szklanego, tynk silikonowy baranek o grubości 1,5 – 3 mm. Parapety zewnętrzne – stalowe w kolorze antracyt. Dach konstrukcja drewniana – drewno klasy C-24, Pokrycie dachu – blacha powlekana Pladur Z275/mg Rąbek stojący kolor antracyt, obróbki blacharskie blacha stalowa powlekana w kolorze dachu, rynny stalowe, przewody spalinowe – z pustaków kominowych systemowych firmy Leier, przewody wentylacyjne z kształtek kominowych firmy Leier. Wylewki cementowe. Tynki wewnętrzne: pomieszczenia mieszkalne tynk Gipsowy KNUF DIAMANT, pomieszczenia mokre tynk cementowo-wapienny. Cokół – ścianki podestu wejściowego – kostka Bruk-Bet Visio 6 cm. Stolarka okienna PCV, sześciokomorowa z mikrowentylacją w kolorach zewnętrzny: antracyt, wewnętrzny: biały. Drzwi wejściowe główne – Martom KS 17/17 72 Arktic Instalacja elektryczna (bez białego montaż)	

	Instalacja odgromowa. Instalacja wodna z rur PP. Instalacja kanalizacyjna z rur PCV. Instalacja gazowa wykonana z rur stalowych bez szwu, łączona poprzez spawanie (bez pieca). Instalacja doprowadzona jest do kotła CO-CWU. Instalacja internetowa. Grzejnik panelowy z zasilaniem dolnym z zaworem odcinającymi oraz z głowicą termostatyczną 1 sztuka (łazienka). Rynny spustowe stalowe kolor antracyt. Parking z kostki brukowej (1 miejsce parkingowe), chodnik do drzwi frontowych z kostki brukowej, taras budynku z kostki brukowej, opaska budynku żwirowa. Działka ogrodzona panelami 3D 120 – 150 cm w kolorze antracyt + cokół betonowy.
--	---

Gwarancja:

Deweloper na dom udziela gwarancji na okres 5 lat od daty wykonania lokalu z wyłączeniem gwarancji krótszych niż 5 lat na materiały, zaś na gwarancje producentów np. okna, drzwi wejściowe, blachodachówkę, kostkę brukową, dokonuje cesji gwarancji na nabywców lokali mieszkalnych.

Podpis osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera oraz pieczęta firmowa

.....

Załączniki:

1. Warunki zabudowy dla działki na której prowadzona jest inwestycja lub zaświadczenie o ujęciu działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
2. Pozwolenie na budowę,
3. Wypis z rejestru gruntów,
4. Kopia mapy ewidencyjnej,
5. Rzuty kondygnacji
6. Wzór umowy deweloperskiej.
7. 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).