

PROSPEKT INFORMACYJNY
PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
HARMONY GARDEN

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

DANE DEWELOPERA Deweloper	ARTEO DEVELOPMENT 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ WODNA NUTA MARCIAK SPÓŁKA KOMANDYTOWA, zarejestrowana pod numer KRS: 0000754203	
Adres	UL. OLESKA 97H/3, 45-222 OPOLE Adres biura sprzedaży: ul: Oleska 97H/3, 45-222 Opole	
Numer NIP i REGON	NIP 7543194414	REGON 3816266454
Numer telefonu	887 868 777 / 798 190 971 77 442 68 33	
Adres poczty elektronicznej	<u>biuro@arteodevelopment.pl</u>	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	Adres strony internetowej dewelopera: <u>https://arteodevelopment.pl</u> Adres strony internetowej inwestycji: <u>http://harmonygarden.pl</u>	

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 – jednakże DEWELOPER realizował inwestycje w ramach spółki powiązanej pn. ARTEO DEVELOPMENT 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ

	ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA z siedzibą w Opolu przy ul Oleskiej 97H / 2, 45-222 Opole, KRS: 0000673892 OSIEDLE SKARBOWCÓW ul. Mglista 15-17 (wcześniej Skarbowców) we Wrocławiu
Data rozpoczęcia	24 luty 2017 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	17 lutego 2021 r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	APARTAMENTY WODNA NUTA ul. Chmielowicka 57, 59, 61, 45-758 Opole
Data rozpoczęcia	25 czerwca 2019 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	16 marca 2021 r.

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	APARTAMENTY VINCENT ul. Szałwiowa 3, 5, 7, 9, 45-470 Opole
Data rozpoczęcia	19 kwietnia 2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	16 kwietnia 2024 r.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko deweloperowi nie prowadzono i nie prowadzi się żadnego postępowania egzekucyjnego.
---	--

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	45-273 Opole, ul. Generała Kazimierza Sosnkowskiego (brak nadanego numeru na tym etapie inwestycji) gmina Opole działka nr 2068/7 obręb 0055 GOSŁAWICE identyfikator działki 166101_1.0055.2068/7
Nr księgi wieczystej	OP10/00171388/7

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

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Hipoteka umowna na pierwszym miejscu hipotecznym do kwoty 3 400 000,00 PLN ustanowiona na rzecz Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna wpisana zgodnie z zawartą w dniu 11.04.2025 umową o kredyt inwestycyjny nr 2745626/40/K/IN/25	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	<p>Przedmiotowa inwestycja, w kierunku południowo-północnym bezpośrednio graniczy z terenem przeznaczonym na tereny zieleni urządzonej (symbol 3ZP) kolejno występuje zabudowa jednorodzinna niskiej intensywności (symbole 1MN;2MN;3MN) oraz zabudowa jednorodzinna niskiej intensywności z usługami nieuciążliwymi towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej, wbudowanymi w obiekty mieszkalne lub wolnostojące na działkach mieszkaniowych jako przeznaczenie dopuszczalne (symbol 1MN/U) oraz zabudowa wielorodzinna wraz z terenami zabudowy usługowej o niskiej intensywności (symbol 3MW/U).</p> <p>Natomiast w kierunku północno-zachodnim inwestycja graniczy bezpośrednio z terenem planowanych dróg publicznych – ulice dojazdowe oraz terenem zabudowy usługowej (symbol 1U).</p> <p>Powyższe uwarunkowania nie wpływają negatywnie na warunki życia.</p>	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Uchwała nr XXIV/399/25 Rady Miasta Opola z dnia 18 grudnia 2025 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego Opola.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Na terenie inwestycji obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wprowadzony uchwałą nr Uchwała nr XXX/604/20 Rady Miasta Opola z dnia 24 września 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Oleskiej i Kazimierza Sosnkowskiego w Opolu.
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴	
W stosunku do terenu inwestycji Gmina nie podjęła uchwały w sprawie miejscowego planu odbudowy na podstawie ustawy z dnia 11.08.2001. Zgodnie z Uchwałą nr LXXX/1386/23 Rady Miasta Opola z dnia 30 listopada 2023 r. w sprawie ustanowienia Specjalnej		

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 bezpośrednio i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

		<p>Strefy Rewitalizacji w Opolu teren inwestycji nie jest objęty Strefą Rewitalizacji .</p> <p>Na terenie całego obszaru Gminy Opole, obowiązuje Uchwała Krajobrazowa - Uchwała nr UCHWAŁA NR XIII/199/19 Rady Miasta Opola z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń w Opolu.</p>
<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<p>Zgodnie z Uchwałą nr XXX/604/20 Rady Miasta Opola z dnia 24 września 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Oleskiej i Kazimierza Sosnkowskiego w Opolu teren inwestycji objęty jest symbolem: 1 MW o przeznaczeniu: a) podstawowe: - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, b) uzupełniające: - tereny zabudowy usługowej: budynki hoteli, budynki biurowe, budynki instytucji świadczących usługi medyczne i chirurgiczne oraz pielęgnacyjne dla ludzi, przychodnie, poradnie, żłobki, budynki szkolnictwa przedszkolnego, domy kultury i wielozadaniowe sale wykorzystywane głównie do celów rozrywkowych, budynki muzeów i bibliotek, budynki szkół i instytucji badawczych, budynki handlowo-usługowe z wyłączeniem centrów handlowych, domów towarowych, stacji paliw, myjni samochodowych, - dla przeznaczeń, o których mowa w tiret pierwsze obowiązuje usytuowanie wyłącznie w najniższej kondygnacji nadziemnej budynku, - tereny sportu i rekreacji, - tereny zieleni urządzonej, - uzbrojenie terenu;</p>
	<p>Maksymalna intensywność zabudowy</p>	<p>1,3</p>
	<p>Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy</p>	<p>Nie ustalono</p>
	<p>Maksymalna powierzchnia zabudowy</p>	<p>30%</p>
	<p>Maksymalna wysokość zabudowy</p>	<p>- wysokość zabudowy do 15 m, z zastrzeżeniem tiret drugie, - na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako obszar lokalizacji obiektów o wysokości do 12 m dopuszcza się wysokość zabudowy do 12 m, - liczba kondygnacji nadziemnych do 4, z zastrzeżeniem tiret czwarte,</p>

	- na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako obszar lokalizacji obiektów o wysokości do 12 m dopuszcza się liczbę kondygnacji nadziemnych do 3,
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Obowiązek utrzymania 50% terenów biologicznie czynnych.
Minimalna liczba miejsc do parkowania	- minimum 2 m.p. na 1 mieszkanie, - minimum 20 m.p. na 1000 m ² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, - minimum 25 m.p. na 1000 m ² powierzchni sprzedaży, - minimum 15 m.p. na 100 miejsc konsumpcyjnych, - minimum 20 m.p. na 100 miejsc noclegowych, - minimum 25 m.p. na 100 miejsc użytkowych, - 25 m.p. na 100 zatrudnionych, - 7 m.p. na 1 oddział (izbę lekcyjną), - dla wskaźników, o których mowa powyżej wyznacza się nie mniej niż 1 m.p.,
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Ochrona na podstawie przepisów odrębnych, Dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów mieszkaniowo-usługowych” zgodnie z przepisami odrębnymi;
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie ustala się.
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie ustala się.
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie ustala się.
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Teren inwestycji dostępny komunikacyjnie z planowanej drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD - tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe, obsługiwanej z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL - tereny dróg publicznych – ulice lokalne,
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w wodę: - z sieci wodociągowej, po niezbędnej rozbudowie, Odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:

		<p>- poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej, po niezbędnej rozbudowie,</p> <p>- zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych,</p> <p>Odprowadzenie wód opadowych:</p> <p>- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z wykorzystaniem systemów retencyjno-rozsączających,</p> <p>- do systemu rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązanego z istniejącym układem kanalizacji deszczowej lub systemu wód powierzchniowych poprzez systemy retencyjne na terenie,</p> <p>zaopatrzenie w gaz:</p> <p>- z infrastruktury gazowej, po niezbędnej rozbudowie,</p> <p>Zaopatrzenie w energię ciepłą:</p> <p>- z systemu ciepłowniczego, po jego ewentualnej niezbędnej budowie lub rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę, ogrzewanie obiektów z niskoemisyjnych lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła,</p> <p>- dopuszcza się, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW,</p> <p>- dopuszcza się, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW usytuowanych na dachach lub elewacjach budynków,</p> <p>- z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego,</p> <p>Zaopatrzenie w energię elektryczną:</p> <p>- dopuszcza się, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW,</p> <p>- dopuszcza się, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW usytuowanych na dachach lub elewacjach budynków,</p> <p>Zapewnienie telekomunikacji:</p> <p>- z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej,</p>
<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości</p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<p>Zgodnie z Uchwałą nr XXX/604/20 Rady Miasta Opola z dnia 24 września 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Oleskiej i Kazimierza</p>

do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁵

Sosnkowskiego w Opolu teren od:

strony zachodniej graniczy z obszarem oznaczonym symbolem:

3ZP - terenem o przeznaczeniu:

podstawowe: tereny zieleni urządzonej, uzupełniające: tereny sportu i rekreacji, drogi rowerowe, ciągi piesze, uzbrojenie terenu;

1MN; 2MN; 3MN o przeznaczeniu:

– **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,**

od strony północno-zachodniej graniczy z obszarem oznaczonym symbolem:

1MN/U; 2MN/U o przeznaczeniu:

- **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,**

- **tereny zabudowy usługowej:** budynki hoteli, budynki biurowe, kościoły, kaplice, budynki instytucji świadczących usługi medyczne i chirurgiczne oraz pielęgnacyjne dla ludzi, przychodnie, poradnie, żłobki, budynki szkolnictwa przedszkolnego, domy kultury i wielozadaniowe sale wykorzystywane głównie do celów rozrywkowych, budynki muzeów i bibliotek, budynki szkół i instytucji badawczych, budynki handlowo-usługowe z wyłączeniem centrów handlowych, domów towarowych, stacji paliw, myjni samochodowych,

od strony południowej graniczy z obszarem oznaczonym symbolem:

3MW/U o przeznaczeniu:

- **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,**

- **tereny zabudowy usługowej:** budynki hoteli, budynki biurowe, domy kultury i wielozadaniowe sale wykorzystywane głównie do celów rozrywkowych, budynki szkolnictwa przedszkolnego, budynki instytucji świadczących usługi medyczne, poradnie, żłobki, kościoły, kaplice, budynki handlowo-usługowe z wyłączeniem centrów handlowych, domów towarowych, stacji paliw, myjni samochodowych i innych stacji obsługi, a dalej z terenem

1KDL o przeznaczeniu:

– **tereny dróg publicznych – ulice**

⁵ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	<p>lokalne;</p> <p>od strony wschodniej graniczy z obszarem oznaczonym symbolem: 1KDD o przeznaczeniu: – tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe, a dalej z działkami w obszarze; 1U o przeznaczeniu: podstawowe: - tereny zabudowy usługowej: budynki hoteli, budynki biurowe, budynki handlowo-usługowe, budynki instytucji świadczących usługi medyczne, poradnie, przychodnie, uzupełniające: - uzbrojenie terenu, tereny zieleni urządzonej;</p>
Maksymalna intensywność zabudowy	<p>symbole 1MN; 2MN i 3MN – 0,9 symbol 1MN/U - 1,2 symbol 2MN/U - 1,4 symbol 3MW/U - 0,9 symbol 1U - 1,3 symbole 3ZP; 1KDD – nie dotyczy</p>
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie ustalono
Maksymalna powierzchnia zabudowy	<p>symbol 1MN – 35% symbol 2MN – 40% symbol 3MN – 30% symbol 1MN/U – 40% symbol 2MN/U – 45% symbol 3MW/U – 30% symbol 1U – 35% symbole 3ZP; 1KDD – nie dotyczy</p>
Maksymalna wysokość zabudowy	<p>symbol 1MN – 12 m symbol 2MN – 12 m symbol 3MN – 12 m symbol 1MN/U – 12 m symbol 2MN/U – 12 m symbol 3MW/U – 12 m symbol 1U – 15 m symbole 3ZP; 1KDD – nie dotyczy</p>
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<p>symbol 1MN – 40% symbol 2MN – 50% symbol 3MN – 50% symbol 1MN/U – 40% symbol 2MN/U – 10% symbol 3MW/U – 40% symbol 1U – 5% symbole 3ZP; 1KDD – nie dotyczy</p>

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<p>symbol 1MN – minimum 2 m.p. na 1 mieszkanie,</p> <p>symbol 2MN – minimum 2 m.p. na 1 mieszkanie,</p> <p>symbol 3MN – minimum 2 m.p. na 1 mieszkanie,</p> <p>symbol 1MN/U - minimum 2 m.p. na 1 mieszkanie,</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimum 20 m.p. na 1000 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, - minimum 25 m.p. na 1000 m² powierzchni sprzedaży, - minimum 15 m.p. na 100 miejsc konsumpcyjnych, - minimum 20 m.p. na 100 miejsc noclegowych, - minimum 25 m.p. na 100 miejsc użytkowych, - 25 m.p. na 100 zatrudnionych, - 7 m.p. na 1 oddział (izbę lekcyjną), - dla wskaźników, o których mowa powyżej wyznacza się nie mniej niż 1 m.p., <p>symbol 2MN/U - minimum 2 m.p. na 1 mieszkanie,</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimum 20 m.p. na 1000 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, - minimum 25 m.p. na 1000 m² powierzchni sprzedaży, - minimum 15 m.p. na 100 miejsc konsumpcyjnych, - minimum 20 m.p. na 100 miejsc noclegowych, - minimum 25 m.p. na 100 miejsc użytkowych, - 25 m.p. na 100 zatrudnionych, - 7 m.p. na 1 oddział (izbę lekcyjną), - dla wskaźników, o których mowa powyżej wyznacza się nie mniej niż 1 m.p., <p>symbol 3MW/U - minimum 15 m.p. na 100 miejsc konsumpcyjnych,</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimum 20 m.p. na 100 miejsc noclegowych, - minimum 20 m.p. na 1000 m² powierzchni użytkowej, - minimum 25 m.p. na 1000 m² powierzchni sprzedaży, - minimum 2 m.p. na 1 mieszkanie, - dla wskaźników, o których mowa powyżej wyznacza się nie mniej niż 1 m.p., <p>symbol 1U - minimum 15 m.p. na 100 miejsc konsumpcyjnych,</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimum 20 m.p. na 100 miejsc noclegowych, - minimum 20 m.p. na 1000 m² powierzchni użytkowej, - minimum 25 m.p. na 1000 m² powierzchni sprzedaży, - dla wskaźników, o których mowa powyżej wyznacza się nie mniej niż 1 m.p.,
--	---------------------------------------	--

		symbole 3ZP; 1KDD – nie dotyczy
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	Nie dotyczy
	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 terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak

inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak
	miejscowych planach odbudowy	Brak
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Inwestycja nie znajduje w obszarze zagrożenia powodziowego oraz od obszaru 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	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak	

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.

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 302/2025 z dnia 28.08.2025 Organ wydający: Prezydent Miasta Opola	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
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 2023 r. poz. 682, 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	Brak	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie robót budowlanych: grudzień 2025 r. Planowany termin zakończenia robót budowlanych: 31.03.2028 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Według z normy PN ISO 9836: 2022-07 (Dz. U. z 2026 r. poz.27)	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne – 20 % Kredyt deweloperski – 80 %.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*

* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

* Niepotrzebne skreślić.

	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45%																					
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Środki wpłacane przez Nabywcę trafiają na rachunek prowadzony przez Bank, który pełni funkcję Powiernika. Bank wypłaca Deweloperowi środki etapami – po zakończeniu i potwierdzeniu przez Bank realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z harmonogramem określonym w umowie. Nabywca wpłaca środki bezpośrednio na otwarty rachunek powierniczy, co zapewnia ich ochronę przed dowolnym dysponowaniem przez Dewelopera przed wykonaniem odpowiedniego zakresu prac. Bank sprawuje nadzór nad prawidłowym wykorzystaniem środków i weryfikuje postęp prac budowlanych przed każdą wypłatą. Dla każdego lokalu mieszkalnego otwierany jest indywidualny rachunek powierniczy, przypisany do konkretnej umowy deweloperskiej i konkretnego Nabywcy.																						
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.																						
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<table border="1"> <thead> <tr> <th>NAZWA ETAPU</th> <th>OPIS ETAPU</th> <th>DATA ZAKOŃCZENIA ETAPU</th> <th>KOSZTY</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Etap I</td> <td>Zakup działki; projekt budowlany; pozwolenie na budowę; ogrodzenie placu budowy; utwardzenie zjazdu z drogi publicznej.</td> <td>30.09.2025</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>Etap II</td> <td>Roboty ziemne; fundamenty wraz ze stropem nad R099</td> <td>31.08.2026</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>Etap III</td> <td>Konstrukcja poziom R100 i R101 ściany murowane R100 i R101, ściany żelbetowe R100 i R101, strop nad R100 i R101; schody;</td> <td>30.09.2026</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>Etap IV</td> <td>Konstrukcja poziom R102 i R103, ściany murowane R102 i R103, ściany żelbetowe R102 i R103, strop nad R102 i R103 (stropodach);</td> <td>31.12.2026</td> <td>10%</td> </tr> </tbody> </table>	NAZWA ETAPU	OPIS ETAPU	DATA ZAKOŃCZENIA ETAPU	KOSZTY	Etap I	Zakup działki; projekt budowlany; pozwolenie na budowę; ogrodzenie placu budowy; utwardzenie zjazdu z drogi publicznej.	30.09.2025	15%	Etap II	Roboty ziemne; fundamenty wraz ze stropem nad R099	31.08.2026	20%	Etap III	Konstrukcja poziom R100 i R101 ściany murowane R100 i R101, ściany żelbetowe R100 i R101, strop nad R100 i R101; schody;	30.09.2026	15%	Etap IV	Konstrukcja poziom R102 i R103, ściany murowane R102 i R103, ściany żelbetowe R102 i R103, strop nad R102 i R103 (stropodach);	31.12.2026	10%		
	NAZWA ETAPU	OPIS ETAPU	DATA ZAKOŃCZENIA ETAPU	KOSZTY																			
	Etap I	Zakup działki; projekt budowlany; pozwolenie na budowę; ogrodzenie placu budowy; utwardzenie zjazdu z drogi publicznej.	30.09.2025	15%																			
	Etap II	Roboty ziemne; fundamenty wraz ze stropem nad R099	31.08.2026	20%																			
	Etap III	Konstrukcja poziom R100 i R101 ściany murowane R100 i R101, ściany żelbetowe R100 i R101, strop nad R100 i R101; schody;	30.09.2026	15%																			
Etap IV	Konstrukcja poziom R102 i R103, ściany murowane R102 i R103, ściany żelbetowe R102 i R103, strop nad R102 i R103 (stropodach);	31.12.2026	10%																				

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.

		schody;		
	Etap V	Stan surowy zamknięty, ściany działowe, pokrycie dachowe, stolarka okienna	31.03.2027	10%
	Etap VI	Roboty instalacyjne podstawowe i tynkowanie ins. elektryczne (podtynkowe) ins. wodno-kanalizacyjne, (rozprowadzenie) ins. wentylacyjne, (główne trasy bez urządzeń) tynki wewnętrzne.	31.07.2027	10%
	Etap VII	Roboty instalacyjne i pozostałe prace budowlane w obrębie budynku ins. elektryczne – montaż rozdzielni i osprzętu, ins. wodno-kanalizacyjne – montaż podejść pod przybory sanitarne, ins. C.O. – montaż rozdzielaczy podłogowych; ins. wentylacyjne, posadzki, drzwi, zabudowy	31.12.2027	10%
	Etap VIII	Tereny zewnętrzne, zagospodarowanie terenu, przyłącza, elewacja, pozwolenie na użytkowanie	31.03.2028	10%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>Wzrost ceny w przypadku zmiany stawki VAT jest dopuszczalny.</p> <p>W przypadku ustawowej zmiany stawki podatku VAT dla lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, cena nabycia ulegnie zmianie o różnicę wynikającą z nowej stawki, zarówno w przypadku podwyższenia, jak i obniżenia VAT.</p> <p>Nabywca zostanie o tym pisemnie poinformowany i ma prawo odstąpić od umowy w terminie 14 dni od otrzymania zawiadomienia.</p> <p>Waloryzacja ceny nie jest dopuszczalna.</p>			
<p>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</p>				

<p>Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>	<p>Nabywający mają prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) jeżeli niniejsza umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art.35 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (jednolity tekst: Dz.U. z 2024 roku, poz.695), 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art.35 ust.2 w/w ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, 3) jeżeli Deweloper nie doręczył – zgodnie z art.21 lub art.22 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – 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 są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy, 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, 6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywców praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z niniejszej umowy, 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 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, 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 w/w ustawy, 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art.12 ust.2 w/w ustawy, w terminie określonym w tym przepisie, 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art.41 ust.11 w/w ustawy, 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art.41 ust.15 w/w ustawy, 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art.98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (jednolity tekst: Dz.U. z 2022 roku, poz.1520). <p>W przypadkach, o których mowa pkt 1) 5), Nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>W przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.</p> <p>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 Ustawy Deweloperskiej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej.</p> <p>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, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>W przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej</p>
---	---

wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej.

W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że Nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej za zapłatą oznaczonej sumy.

W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.

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.

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 22.05.2003 roku o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych, zwanego dalej "Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym", w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy Deweloperskiej, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.

Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

W przypadku odstąpienia przez Nabywcę od umowy deweloperskiej w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości 10% ceny przedmiotu niniejszej umowy.

W przypadku opóźnienia Dewelopera z przeniesieniem prawa własności, określonym § 6 ust. 4 tego aktu, Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości 0,01% ceny przedmiotu umowy za każdy dzień opóźnienia do 30 dni i 0,02% ceny przedmiotu umowy za każdy dzień opóźnienia powyżej 30 dni, jednakże nie wyższą niż 10% ceny lokalu mieszkalnego.

W przypadku, gdy cena ulegnie zmianie z powodu zmiany stawki podatku VAT (o różnicę tego podatku), Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w terminie 14 dni od doręczenia przez Dewelopera zawiadomienia o zmianie stawki podatku VAT, a Deweloper ma obowiązek zwrotu Nabywcy środków;

W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego po realizacji inwestycji będzie mniejsza lub większa od projektowanej o więcej niż 2%, Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o ostatecznej powierzchni lokalu, a Deweloper ma obowiązek zwrotu Nabywcy środków.

Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej 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,
- niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

W przypadku odstąpienia przez Dewelopera od umowy Nabywca zapłaci Deweloperowi karę umowną w wysokości 10% ceny przedmiotu umowy

W przypadku opóźnienia Nabywcy z zapłatą rat ceny Nabywca zapłaci Deweloperowi odsetki od kwot, z zapłatą których pozostaje w opóźnieniu wynoszące 0,01% za każdy dzień

opóźnienia do 30 dni i 0,02% za każdy dzień opóźnienia powyżej 30 dni, jednakże nie większe niż 10% ceny lokalu mieszkalnego.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 1) o 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 jednorodzinny 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:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę 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 zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

- b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Polskiej Spółdzielczości 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, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Polskiej Spółdzielczości 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, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, 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 lub kasy,
- 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, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

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.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA		
OZNACZENIE LOKALU	Lokal o oznaczeniu roboczym	
Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego zł	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Projektowana powierzchnia użytkowa lokalu:m ²	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego zł/m ²	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	31.07.2028	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	Nadziemne: 4 + antresola Podziemna: 1
	Technologia wykonania	Tradycyjna udoskonalona. Płyta i ściany fundamentowe żelbetowe. Trzony windowe żelbetowe. Ściany nośne w obrębie kondygnacji „0” żelbetowe/murowane z blozków sylikatowych. Ściany i ścianki z elementów drobnowymiarowych. Stropy i stropodach płaski żelbetowy, ocieplony styropianem w systemie dachu zielonego z hydroizolacją. Klatka schodowa żelbetowa/murowana. Ocieplenie ścian styropianem o gr. 18-25 cm. Izolacje przeciwwilgociowe. Izolacje posadzek, ciepłe i akustyczne poziome ze styropianu.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Korytarze i klatki schodowe otynkowane tynkiem gipsowym, pomalowane. Winda w każdej klatce. Posadzki i schody wyłożone płytkami ceramicznymi. Balustrady stalowe pomalowane proszkowo z pochwytym. Tynk elewacyjny systemowy, dodatki dekoracyjne. Drzwi do klatek schodowych stalowe lakierowane lub aluminiowe. Okna z PCV. Dojścia do budynków oraz chodniki z kostki betonowej. Pozostałe tereny obsiane trawą. Pomieszczenie na odpady komunalne, wózkownia i pomieszczenie na rowery zlokalizowane na parterze budynku.

	Liczba lokali w budynku	69
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Miejsc garażowych: 104 Miejsc zewnętrznych postojowych: 39
	Dostępne media w budynku	Instalacja elektryczna, Instalacja wodociągowa, kanalizacja sanitarna, instalacja c.o., instalacja teletechniczna, wentylacja mechaniczna, Internet światłowodowy.
	Dostęp do drogi publicznej	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej ulicy Generała Kazimierza Sosnkowskiego.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal oznaczony roboczym numerem położony na kondygnacji (..... piętro)	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	<p><u>Lokal</u>:</p> <p>Projektowana powierzchnia użytkowa lokalu wynosi m² składa się na nią:</p> <p>0.1.Sypialnia - m² 0.2.Sypialnia - m² 0.3.Salon z aneksem - ... m² 0.4.Garderoba – ... m² 0.5.Łazienka – ... m² 0.6.Garderoba – ... m² 0.7.Hol – ... m² 0.8.Antresola – ... m²</p> <p>Z lokalem związane jest prawo wyłącznego korzystania z:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zewnętrznego miejsca postojowego nr o pow. ok. 12,50 m² - balkonu przyległego do lokalu o powierzchni ok. m² - ogrodu o powierzchni ok. m²/tarasu na dachu o powierzchni ok. m² - komórki lokatorskiej oznaczonej roboczym numerem ... o powierzchni m² <p>Wyżej wymieniony układ pomieszczeń oraz obszary praw do wyłącznego korzystania został zaprezentowany w Załączniku nr 1.</p> <p style="text-align: center;"><u>Standard prac wykończeniowych w lokalu:</u></p> <p>Lokal wykonany w stanie deweloperskim.</p> <p>Ściany zewnętrzne murowane z bloczków sylikatowych/ściana żelbetowa od wewnątrz lokalu wykończona tynkiem gipsowym, od zewnątrz ocieplone styropianem wykończone tynkiem/ miejscowo elementami z PVC/konglomeratu.</p> <p>Ściany między lokalowe murowane z bloczków sylikatowych/ściana żelbetowa wykończone tynkiem gipsowym.</p> <p>Ścianki działowe z bloczków gipsowych typu Multigips nietynkowane.</p>	

	<p>Sufity tynkowane tynkiem gipsowym.</p> <p>Posadzki cementowe z izolacją akustyczną.</p> <p>Okna z PCV 3-szybowe, sześciokomorowe, bez parapetów wewnętrznych, parapety zewnętrzne z blachy stalowej ocynkowane.</p> <p>Rolety zewnętrzne sterowane elektrycznie przełącznikami.</p> <p>Liczniki wody, energii elektrycznej, usytuowane w przestrzeni komunikacyjnej pozwalającą na indywidualne rozliczenie energii cieplnej ogrzewania i podgrzania wody.</p> <p>Instalacja elektryczna i teletechniczna wg. projektu zakończona przełącznikami, gniazdami w tym telefonicznym, Internetowym, telewizyjnym, słuchawką domofonową.</p> <p>Wentylacja mechaniczna wyciągowa wg. projektu. Nawiew poprzez nawietrzaki okienne.</p> <p>Instalacje wew. wody i c.o. podposadzkowe z rur giętkich typu PEX, zakończona korkami (instalacje prowadzone natynkowo) instalacja kanalizacyjna podejścia do umywalk i pralek prowadzone po ścianie natynkowo od poziomu posadzki do poziomu syfonu (~60cm nad posadzką).</p> <p>Instalacja C.O. z ogrzewaniem podłogowym.</p> <p>Drzwi wejściowe do lokalu.</p> <p>Balustrady balkonowe stalowe, ocynkowane/malowane proszkowo z wypełnieniem szklanym lub stalowym.</p> <p>Balkony na łącznikach termicznych bez wykończenia wierzchniego.</p> <p>Loggie nawierzchnia z płyt 60×60 cm układanych na dystansach w systemie bezfugowym.</p> <p>Tarasy na dachu izolowanym, wykończone warstwą substratu.</p> <p>W lokalach dwupoziomowych brak schodów i balustrad. Schody oraz balustrady wewnętrzne do wykonania przez Nabywcę lokalu we własnym zakresie.</p>
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Na obecnym etapie realizacji inwestycji brak.
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Na obecnym etapie realizacji inwestycji brak.
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	Nie dotyczy/.....
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy/.....zł
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy/.....

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego, ogrodu i miejsc postojowych.
 2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
 3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
 4. Plan Zagospodarowania Terenu Inwestycji.
-