Smolec, dnia 11 czerwca 2025r.

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

PROSPEKT INFORMACYJNY

dla lokalu mieszkalnego nr ……

w przedsięwzięciu deweloperskim

„Lisowice Park – etap A.2.2 – budowa 10 domów na działce 318/2, obr. Chmielów"

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	**Elon Serkieza spółka jawna**, 55-080 Smolec, ul. Topolowa nr 12, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000894893;	
Adres	Adres siedziby dewelopera: ul. Topolowa 12, 55-080 Smolec BIURO SPRZEDAŻY: ul. Granitowa 7 (I piętro), 55-080 Smolec	
Numer NIP REGON	NIP 8961602767	REGON 388692106
Numer telefonu	690 424 142	
Adres poczty elektronicznej	kontakt@dobry-deweloper-milo.pl	
Numer faksu	*brak*	
Adres strony internetowej dewelopera	https://dobry-deweloper-milo.pl/lisowice/	

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	Lisowice Park – etap I - budowa 10 domów jednorodzinnych dwulokalowych na działce numer 317/2 obręb Chmielów, gm. Kostomłoty
Data rozpoczęcia	V 2021

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	IV 2023
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	„Osada Sportowa budynek A0" – budowa budynku wielorodzinnego z 12 lokalami mieszkalnymi na działce numer 615/3 położonej w Smolcu gm. Kąty Wrocławskie
Data rozpoczęcia	IX 2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	XII 2023
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	„Osada Sportowa budynek B0" - budowa budynku wielorodzinnego z 12 lokalami mieszkalnymi na działce numer 615/4 położonej w Smolcu gm. Kąty Wrocławskie
Data rozpoczęcia	IX 2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	XII 2023
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 na kwotę powyżej 100.000,00 złotych

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[1)]	Przedsięwzięcie deweloperskie „Lisowice Park Etap A2.2" realizowane jest na działce ewidencyjnej nr 318/2, obręb Chmielów o powierzchni 6050 m2, gmina Kostomłoty, powiat wrocławski, województwo dolnośląskie.
Numer księgi wieczystej	Działka nr 318/2 objęta jest księgą wieczystą nr WR1S/00066119/4 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV księgi wieczystej WR1S/00066119/4 brak jest wpisów o hipotekach oraz nie widnieją żadne wzmianki o złożonych wnioskach o wpis hipoteki.

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

<table>
<tr><td>W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[2)]</td><td colspan="2">W dziale II księgi wieczystej WR1S/00066119/4 jako właściciel Nieruchomości wpisana jest Spółka pod firmą: Elon Serkieza spółka jawna z siedzibą w Smolcu (REGON: 388692106, KRS: 0000894893) – na podstawie wniesienia aportu w postaci prawa własności nieruchomości do spółki jawnej, objętego aktem notarialnym sporządzonym dnia 25 stycznia 2022 roku przez notariusza dr Wisławę Boć-Mazur z Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu (Repertorium A nr 633/2022).</td></tr>
<tr><td>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3)]</td><td colspan="2">Działka 318/2 położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenów o funkcji podstawowej: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów rolniczych. Ponadto, inwestycja znajduje się przy drodze publicznej, prowadzącej z miejscowości Lisowice do Chmielowa. Dodatkowo, w bezpośrednim sąsiedztwie tej inwestycji od strony południowej, na działce 318/1 znajduje się zrealizowana inwestycja deweloperska – budowa 7 domów jednorodzinnych, która przylega do drogi wewnętrznej - ulicy Źródlanej. Z kolei dalej na południe, na działce 317/2 znajduje się zrealizowana inwestycja deweloperska – budowa 10 domów, a na terenie działki o numerze 317/1 znajduje się teren urządzeń kanalizacji sanitarnej (przepompownia).</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</td><td>Plan ogólny gminy</td><td rowspan="4">Działka 318/2 oraz sąsiadujące z nią grunty objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą Rady Gminy Kostomłoty Nr XL/248/02 z dnia 2002-02-22 w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty, dla terenu położonego w Lisowicach, obręb Chmielów, w granicach oznaczonych na rysunku planu stanowiący załącznik graficzny do uchwały. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, znajduje się na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Kostomłoty pod linkiem: http://bip.test.kostomloty.pl/content.php?cms_id=483%7C%7Cm=19

Gmina Kostomłoty przyjęła strategię rozwoju na lata 2022 -2030, dostępną pod linkiem:</td></tr>
<tr><td>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</td></tr>
<tr><td>Miejscowy plan odbudowy</td></tr>
<tr><td>Inne[4)]</td></tr>
</table>

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

		https://bip.kostomloty.pl/strategia-rozwoju-gminy-kostomloty-2022-2030.html Dla terenu na którym powstaje inwestycja deweloperska nie uchwalono Planu ogólnego gminy. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dostępny na stronie internetowej: http://bip.test.kostomloty.pl/content.php?cms_id=518%7C%7Cm=17
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Inwestycja deweloperska objęta jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oznaczeniem MJw teren o przeznaczeniu funkcji podstawowej: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych
	Maksymalna intensywność zabudowy	brak oznaczeń w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	brak oznaczeń w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni działki
	Maksymalna wysokość zabudowy	budynkom należy nadać gabaryt jednej kondygnacji, z dopuszczeniem drugiej kondygnacji w poddaszu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	na zieleń należy przeznaczyć co najmniej 25 % powierzchni działki
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	brak oznaczeń w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, poza stwierdzeniem, że miejsca postojowe dla pojazdów należy zapewnić na terenie własnym posesji, w ilości wynikającej z potrzeb
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi:

		1. ścieki sanitarne należy odprowadzać: a) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych systemem grawitacyjno - tłocznym do kolektora ,,Ślęża", na warunkach określonych przez zarządzającego siecią, lub do oczyszczalni lokalnej, b) ustala się wyposażenie w sieci kanalizacji sanitarnej wszystkich terenów zainwestowania na obszarze objętym uchwałą, c) ustala się budowę pompowni kanałowych ścieków sanitarnych, stosownie do potrzeb, w liniach rozgraniczających ulic, lub na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem TS, d) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne, z wywozem do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków, na warunkach uzgodnionych z właścicielem oczyszczalni, e) po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej j bezodpływowe zbiorniki ścieków należy zlikwidować. 2. Ścieki opadowe należy odprowadzać w następujący sposób: a) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi szkodliwymi należy utwardzić, a substancje szkodliwe zneutralizować na terenie własnym, b) linie rozgraniczającą tereny przeznaczone pod zainwestowanie należy odsunąć od górnej krawędzi skarpy rzeki Niesłusz - urządzenia melioracji podstawowych - na odległość min. 6,0 m, c) wszelkie działania w obrębie koryta rzeki Niesłusz oraz dotyczące rowów - urządzeń melioracji szczegółowych RL, RL1, RM, RM1, RM2 – należy uzgodnić z administratorem cieku. 3. Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych należy prowadzić zgodnie z niniejszymi ustaleniami:

		a) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych należy prowadzić zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie, b) system usuwania odpadów stałych i płynnych winien gwarantować zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniem, c) należy wprowadzić segregacje odpadów stałych, d) sposób postępowania z odpadami regulują przepisy ustawy z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. Nr 133/96, poz.622). 4. Do celów grzewczych należy stosować paliwa: a) z własnych kotłowni na paliwa proekologiczne, z zastosowaniem urządzeń technicznych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń środowiska, b) zaleca się zgazyfikowanie wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	brak oznaczeń w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego: • w granicach ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu linia kropkowaną, obejmujących zespól dworsko - parkowy z folwarkiem i dawnymi ogrodami użytkowymi, wpisany do rejestru zabytków województwa wrocławskiego pod numerem 722/W z dnia 25.08.1996r., wszelkie działania wymagają zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu. • ze względu na to, ze na terenach przewidzianych pod zainwestowanie może dojść do odkrycia zabytkowych obiektów archeologicznych, prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim

		inspekcji Zabytków Archeologicznych SOZ. • w przypadku wystąpienia zabytkowych obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe na koszt inwestora, zgodnie z przepisami szczególnymi. • wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych zabytkowe przedmioty, obiekty i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, zgodnie z przepisami szczególnymi. • z uwagi na ochronę lokalnego krajobrazu kulturowego realizowanej zabudowie należy nadać gabaryt najwyżej dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem, dachy strome o symetrycznym nachyleniu połaci oraz stolarkę okienną o podziałach symetrycznych, lub bezpodziałową.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	brak oznaczeń w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dla obsługi komunikacyjnej obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza się następujące tereny: a) teren ulicy klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KL 1/2, b) tereny ulic klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD1/2, c) tereny ciągów pieszo jezdnych oznaczone na rysunku planu symbolem KDX, d) tereny ciągów pieszych oznaczone na rysunku planu symbolem KX. 2. Dla terenów komunikacji, o których mowa powyżej ustala się: a) dla ulicy KL ½ szerokość w liniach rozgraniczających min. 12,0 m, szerokość jezdni 5,0 - 6,0 m, dwa pasy ruchu po 2,5 - 3,0 m, obustronnie chodniki, ścieżka rowerowa, zieleń przyuliczna i miejsca postojowe w zależności od możliwości terenowych,

		b) dla ulic KD 1/2: szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0 m, szerokość jezdni 5,0 m, dwa pasy ruchu po 2,5 m, obustronnie chodniki, ścieżka rowerowa, zieleń przyuliczna w zależności od możliwości terenowych, c) dla ciągów KDX: szerokość w liniach rozgraniczających min. 3,5 m, d) dla ciągów KX: szerokość w liniach rozgraniczających min. 3,0 m. Dla zapewnienia trójkątów widoczności w narożach włączeń i skrzyżowań ulic należy wykonać ścięcia linii rozgraniczających o bokach min. 5,0 m od strony ulic klasy dojazdowej i lokalnej oraz 10,0 m od strony ulicy klasy zbiorczej.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: 1. Zaopatrzenie w wodę: z istniejącej wiejskiej sieci wodociągowej, na warunkach uzgodnionych z użytkownikiem sieci, lub z ujęcia wody w Bogdaszowicach, gmina Kąty Wrocławskie na warunkach uzgodnionych z użytkownikiem ujęcia, 2. Wodę do celów przeciwpożarowych należy doprowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, 3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych, zgodnie z zasadami opisanymi powyżej w rubryce dot. warunków ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu, 4. Odprowadzenie wód opadowych zgodnie z zasadami opisanymi powyżej w rubryce dot. warunków ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu, 5. Zaopatrzenie w energię elektryczną: a) dostawa energii elektrycznej ze stacji transformatorowych 20/04 kV przewidzianych do budowy na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem TE, b) do stacji transformatorowych należy zapewnić swobodny dostęp dla obsługi i transportu,

		c) przyłącza kablowe należy wykonać zgodnie z warunkami technicznymi podanymi przez ZEW S.A., d) wszelkie inwestycje w zakresie sieci elektroenergetycznej związane ze wzrostem zapotrzebowania na energię elektryczną realizowane będą na podstawie indywidualnych umów, zawieranych na wniosek zainteresowanych inwestorów. 6. Ogrzewanie budynków opisane powyżej w rubryce dot. warunków ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu. 7. Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych opisane powyżej w rubryce dot. warunków ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu.
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[1)]	Przeznaczenie terenu	Działka 318/2 położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenów o funkcji podstawowej: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Na południe dodatkowo, za terenem przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, znajduje się wewnętrzna droga dojazdowa – ul. Źródlana, a dalej w odległości do 100 m znajduje się pas zieleni izolacyjno ochronnej dla cieków wodnych (rowu melioracyjnego), a za nim teren przeznaczony pod uprawy rolne i teren infrastruktury technicznej – energetyki w formie pasa technologicznego napowietrznej linii energetycznej. Na południowy wschód, w odległości ponad 100 m od działki 318/2 znajdują się tereny oznaczone E-14R, E-1R/ZZ, E-1ZL/ZZ oraz 14.E. – tereny rolnicze, tereny rolnicze na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, lasy na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny infrastruktury technicznej – energetyki. Od zachodu działka 318/2 graniczy z drogą publiczną, za którą znajdują się tereny upraw rolnych.

[1)] W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu".

	Maksymalna intensywność zabudowy	brak oznaczeń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek znajdujących się w odległości 100m od granicy terenu
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	brak oznaczeń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek znajdujących się w odległości 100m od granicy terenu
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Dla terenu objętego uchwałą XL/248/02 Rady Gminy w Kostomłotach z dnia 22 lutego 2002 roku (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni działki. Dla terenu objętego uchwałą nr XXVI/165/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 6 września 2016r. (tereny przeznaczone pod uprawę rolną) brak oznaczeń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego .
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla terenu objętego uchwałą XL/248/02 Rady Gminy w Kostomłotach z dnia 22 lutego 2002 roku (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym) budynkom należy nadać gabaryt jednej kondygnacji z dopuszczeniem drugiej kondygnacji w poddaszu. Dla terenu objętego uchwałą nr XXVI/165/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 6 września 2016r. (tereny przeznaczone pod uprawę rolną) brak oznaczeń maksymalnej wysokości zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego .
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Dla terenu objętego uchwałą XL/248/02 Rady Gminy w Kostomłotach z dnia 22 lutego 2002 roku (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym) na zieleń należy przeznaczyć co najmniej 25 % powierzchni działki. Dla terenu objętego uchwałą nr XXVI/165/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 6 września 2016r. (tereny przeznaczone pod uprawę rolną) brak oznaczeń minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie

		czynnej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego .
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla terenu objętego uchwałą XL/248/02 Rady Gminy w Kostomłotach z dnia 22 lutego 2002 roku (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym) brak oznaczeń w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, poza stwierdzeniem, że miejsca postojowe dla pojazdów należy zapewnić na terenie własnym posesji, w ilości wynikającej z potrzeb. Dla terenu objętego uchwałą nr XXVI/165/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 6 września 2016r. (tereny przeznaczone pod uprawę rolną) brak oznaczeń minimalnej liczby miejsc do parkowania w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
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	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz 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 inwestycyjnym[1)], zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	W promieniu 1 km od terenu zamierzonej inwestycji, nie przewiduje się lokalizacji inwestycji, które mogłyby degradować środowisko jak np. cmentarze, wysypiska śmieci, spalarnie odpadów itp. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w: • uchwale XL/248/02 Rady Gminy w Kostomłotach z dnia 22 lutego 2002 roku • uchwale nr XXVI/165/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 6 września 2016r. • uchwale LVII/322/10 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 26 października 2010 r. przewiduje tereny pod realizację urządzeń elektroenergetyki oraz terenów urządzeń kanalizacji sanitarnej – przepompownię, teren usług sportu i rekreacji, tereny zieleni z urządzeniami rekreacji i zabaw dla dzieci.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	brak informacji o inwestycjach takich jak budowa lub rozbudowa dróg, budowa linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

1) 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.

	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	brak
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	brak
	miejscowych planach odbudowy	brak
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	brak
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	brak
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	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

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	Dnia 3 grudnia 2021 roku została wydana przez Starostę Średzkiego **Decyzja nr 1068/2021** zatwierdzająca projekt zagospodarowania działki i projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielająca spółce pod firmą Elon Serkieza spółka jawna z siedzibą w Smolcu pozwolenia na budowę obejmującego: zespół 17 (siedemnastu) budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu - Etap A.2 na działce nr 318 obręb: Chmielów, gmina Kostomłoty; decyzja ta stała się ostateczna i nie została zaskarżona. Decyzją nr 24/2023 Wójta Gminy Kostomłoty z dnia 18 grudnia 2023r. zatwierdzono podział działki o numerze ewidencyjnym 318 na nowe działki 318/1 i 318/2, a wraz ze zmianą numeracji działek nie zmieniły się parametry inwestycji ani jej usytuowanie, a realizacja inwestycji następuje w miejscu określonym w zatwierdzonym projekcie budowlanym. Deweloper na tym etapie realizuje inwestycje na działce 318/2, która dotyczy budowy 10 domów wolnostojących, oznaczonych w projekcie budowlanym jako budynki nr A.2.8, A.2.9, A.2.10, A.2.11, A.2.12, A.2.13., A.2.14, A.2.15, A.2.16, A.2.17, o dwóch kondygnacjach nadziemnych (w tym poddasze) wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Z kolei na działce 318/1 inwestycja budowy 7 domów wolnostojących została zrealizowana i zakończona w 2025r.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	nie dotyczy na tym etapie inwestycji	
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 na tym etapie inwestycji	

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia prac: 12 maja 2025 r. Termin zakończenia prac budowlanych: 20 listopada 2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	10
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Pomiędzy budynkami przewiduje się minimalny odstęp 4,50m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Ostateczny metraż lokali mieszkalnych zostanie dokonany przez dewelopera zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, z wykorzystaniem normy PN-ISO 9836, co oznacza, że przy liczeniu powierzchni **uwzględnia się tynki i okładziny ścienne**. Powierzchnię o wysokości powyżej 2,20 m liczy się w **100%**, powierzchnię o wysokości od 1,40 m do 2,20 m liczy się w **50%**, powierzchnię o wysokości poniżej 1,40 m **nie wlicza się**.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Inwestycja deweloperska realizowana będzie ze środków własnych dewelopera oraz ze środków pochodzących z wpłat klientów. Przewidywany udział środków własnych wyniesie 60 % a środków pochodzących z wpłat Nabywców 40 %.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*~~
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[1)]	0,45 %
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper dla inwestycji deweloperskiej zapewnia nabywcy otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy (dalej: Rachunek Powierniczy) jako środek ochrony, który zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. poz. 1177) regulowany jest następującymi zasadami:	

[1)] 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) 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.

	a) nabywca dokonuje wpłat na Rachunek Powierniczy zgodnie z postępem realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, tj. po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego; Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego; wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonych w harmonogramie, b) Bank lub spółdzielcza kasa oszczędnościowo-kredytowa (dalej: kasa) ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podają szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat, c) Deweloper zobowiązuje się dysponować środkami wypłacanymi z Rachunku Powierniczego wyłącznie w celu finansowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego, d) wszelkie koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Rachunku Powierniczego obciążają Dewelopera; środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na Rachunek Powierniczy nie mogą być pomniejszone o wymienione koszty, opłaty i prowizje, e) Bank lub kasa wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 (trzydziestu) dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz ceny Lokalu Mieszkalnego, f) w przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach, bank lub kasa wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 Ustawy, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca, g) przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa wyżej, bank lub kasa dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego zgodnie z harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonym w Prospekcie informacyjnym, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy oraz po udokumentowaniu faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu, co zostanie potwierdzone przez wyznaczoną przez bank lub kasę osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane; w trakcie kontroli bank lub kasa ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego; koszty kontroli ponosi Deweloper, h) w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej na podstawie art. 43 Ustawy przez jedną ze stron, bank lub kasa wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy, i) w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej innego niż na podstawie art. 43 Ustawy, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym; Bank lub kasa wypłaca środki zgromadzone na

	mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu powyższego oświadczenia.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Dla inwestycji deweloperskiej objętej niniejszym prospektem informacyjnym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzi Millenium Bank S.A. z siedzibą w Warszawie.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Harmonogram stanowi załącznik nr 4
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie podlega waloryzacji w rozumieniu art. 358^1 kodeksu cywilnego, przy czym zgodnie ze wzorem umowy deweloperskiej na ustalenie ceny mogą mieć wpływ: - zmiana powierzchni Lokalu Mieszkalnego lub ogródka przydomowego wynikająca z obmiaru powykonawczego, przy czym różnica powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego pomiędzy Umową a pomiarem powykonawczym mieszcząca się w granicach do 2% nie będzie podlegała rozliczeniu między deweloperem a nabywcą, - zmiana stawek podatku od towarów i usług w czasie obowiązywania umowy deweloperskiej
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Zgodnie z art. 43 Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5: 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 nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów; 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1;

	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. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. 7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. Ponadto, zgodnie ze wzorem umowy deweloperskiej w przypadku zmiany ceny na skutek: - wystąpienia różnicy pomiędzy projektowaną powierzchnią lokalu a jego powierzchnią ustaloną na podstawie pomiaru powykonawczego większej lub mniejszej niż 2%. W takiej sytuacji Deweloper powiadomi o różnicy w powierzchni Lokalu i obliczonej nowej Cenie za Lokal Mieszkalny, a Nabywcy przysługiwać będzie prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie do 30 (trzydziestu) dni kalendarzowych od dnia otrzymania przez Nabywcę przedmiotowego zawiadomienia o zmianie Ceny, - zmiany stawki podatku od towarów i usług dotyczącej lokalu. W takiej sytuacji

	Deweloper uprawniony będzie do wskazania Nabywcy zmienionej Ceny Lokalu Mieszkalnego lub Ceny Sprzedaży Udziału w oparciu o nową stawkę, a Nabywca zobowiązany będzie do dokonywania zapłaty pozostałych do zapłaty kwot z tytułu zmienionej ceny z uwzględnieniem nowej stawki tego podatku zgodnie z przepisami obowiązującymi na dzień powstania obowiązku podatkowego, przy czym w przypadku wynikającej ze zmiany tego podatku zmiany Ceny Lokalu Mieszkalnego Nabywca będzie mógł, wedle swego wyboru, zapłacić cenę w zmienionej wysokości albo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie do 14 (czternastu) dni, licząc od dnia doręczenia mu przez Dewelopera zawiadomienia o zmianie tej ceny.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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 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 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 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. Na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej, deweloper zapewni możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa lub w biurze sprzedaży z:

1) aktualnym stanem księgi wieczystej;
2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji;
3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę;
4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
5) projektem budowlanym.

Z dokumentami wymienionymi powyżej, można zapoznać się w biurze sprzedaży Dewelopera, od poniedziałku do piątku w godzinach od 8:00 do 16:00.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Millenium 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 2020 r. poz. 842).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Millenium 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, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,

– wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,

– wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

– Bank Millenium S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych:

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419).
Oddział instytucji kredytowej, w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	
Cena m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	
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	Przeniesienie własności prawa własności lokalu mieszkalnego nastąpi do dnia 31 marca 2027 r.

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	1 kondygnacja wraz z drugą kondygnacją na poddaszu i poddaszem nieużytkowym
	Technologia wykonania	• realizacja budynku w systemie tradycyjnym • fundamenty – ławy fundamentowe betonowe zbrojone, ściany fundamentowe z bloczków betonowych fundamentowych, ocieplone styropianem zabezpieczone przeciwwilgociowo preparatami powłokowymi • ściany konstrukcyjne nadziemia z bloczków silikatowych na zaprawie klejowej • stropy żelbetowe monolityczne lub typu filigran • dach nad budynkiem dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, dachy strome pokryte dachówką cementową lub blachą • okna oraz drzwi tarasowe i balkonowe PCV; • izolacje termiczne – ocieplenie ścian zewnętrznych styropianem; ocieplenie poddasza w zakresie wymaganym wełną mineralną lub wełna celulozowa • wentylacja wywiewna grawitacyjna; wentylacja pomieszczeń realizowana przez kratki wentylacyjne zamontowane w kuchniach i łazienkach; powietrze wentylacyjne doprowadzane poprzez rozszczelnienie okien lub systemowe nawiewniki okienne • instalacja elektryczna i niskoprądowa, instalacja wodociągowa i kanalizacyjna • instalacja c.o. zasilana pompą ciepła lub piecem gazowym, ogrzewanie podłogowe na parterze i I piętrze, brak ogrzewania na poddaszu nieużytkowym • poddasze nieużytkowe – strop

		drewniany, poddasze nieużytkowe nieocieplone.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	• cokół budynku, po ociepleniu, wykończony tynkiem mozaikowym akrylowym • stolarka okienna i drzwi tarasowe/balkonowe w lokalach mieszkalnych na bazie profili PCV • ogrodzenie siatką • tarasy wykonane z kostki betonowej
	Liczba lokali w budynku	2 lokale mieszkalne w jednym budynku
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Do budynku, w którym znajdować się będzie lokal mieszkalny, będą przynależeć miejsca parkingowe, które oddane będą do wyłączonego korzystania nabywcom poszczególnych lokali. Miejsca parkingowe nie będą ogólnodostępne.
	Dostępne media w budynku	instalacja elektryczna i niskoprądowa, instalacja wodociągowa i kanalizacyjna. W przypadku wykonania centralnego ogrzewania zasilanego piecem gazowym dostępna w budynku będzie również instalacja gazowa. Jeśli ogrzewanie centralne zasilane będzie pompą ciepła, wówczas w budynku nie będzie instalacji gazowej.
	Dostęp do drogi publicznej	Inwestycja deweloperska ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej, przy czym obsługa komunikacyjna inwestycji w zakresie dostępu do drogi publicznej będzie odbywać się poprzez drogę wewnętrzną, urządzoną na działce 318/2
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych		
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których	Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń lokalu mieszkalnego wskazane jest w **załączniku nr 1** do prospektu informacyjnego. Zakres i standard prac wykończeniowych w lokalu mieszkalnym:	

wykonania zobowiązuje się deweloper	• ściany – za wyłączeniem ścian na poddaszu nieużytkowym - tynkowane tynkiem gipsowym maszynowym; tynki łazienkowe zatarte na ostro w całości; tynki w lokalu nie są przygotowane do malowania, sufity tynkowane tynkiem gipsowym maszynowym lub szpachlowane gładzią gipsową, • na stropach – za wyłączeniem stropu poddasza nieużytkowego - podłoża cementowe w technologii „posadzki pływającej", oddylatowane od ścian, ułożone na styropianie; • drzwi wejściowe do lokalu; • parapety wewnętrzne – PCV; • instalacje elektryczne – biały montaż • instalacja grzewcza – kocioł gazowy lub pompa ciepła, ogrzewanie podłogowe na parterze i na I piętrze, brak instalacji grzewczej na poddaszu nieużytkowym • instalacja wodno – kanalizacyjna bez sanitariatów • przewody kanalizacyjne mogą wystawać ponad posadzką w celu zachowania odpowiedniego stopnia spadku, • umiejscowienie punktów świetlnych, włączników światła, gniazdek elektrycznych, podejść wody może ulec zmianie w stosunku do projektu budowlanego oraz rzuty lokalu • brak schodów wewnętrznych na I piętro • wyjście na poddasze nieużytkowe schodami strychowymi z wyłazem • brak stolarki drzwiowej wewnątrz lokalu • brak zabudowy gipsowo-kartonowej więźby dachowej i poddasza
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	nie dotyczy
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	nie dotyczy
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	nie dotyczy
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń lokalu mieszkalnego wraz z rzutem kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.

2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

3. 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).

4. Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego.