

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego
Data sporządzenia prospektu: 21.05.2024 r

PROSPEKT INFORMACYJNY

PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
zespół 4 budynków
jednorodzinnych dwulokalowych

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Raina Sp. z o.o. KRS: 0000818257	
Adres	Adres siedziby: ul. Krasińskiego 18/163, 01-581 Warszawa Adres inwestycji: ul. Miodowa 9-9C, 05-555 Tarczyn	
Numer NIP i REGON	NIP 5252809353	REGON 385060593
Numer telefonu	+48 513 428 656, +48 737 303 239	
Adres poczty elektronicznej	biuro@raina.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	raina.pl/miodowa	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Miodowa 5/1-5C/2, 05-555 Tarczyn

Data rozpoczęcia	05.03.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	15.06.2022

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Miodowa 7/1-7C/2, 05-555 Tarczyn
Data rozpoczęcia	01.11.2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	27.07.2023
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Miodowa 7/1-7C/2, 05-555 Tarczyn
Data rozpoczęcia	01.11.2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	27.07.2023

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie
---	-----

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	ul. Miodowa 9-9C, Tarczyn działki 499/16, 499/17 Obręb ewidencyjny 0001 Tarczyn
Numer księgi wieczystej	RA1G/00100197/2

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń hipotecznych
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy

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

²⁾ W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Brak	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	https://bip.tarczyn.pl/public/getFile?id=347551 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarczyn, Uchwała XVI/139/2000 Rady Gminy Tarczyn z dnia 15 marca 2000 r.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Tarczyn, zatwierdzony uchwałą Nr XXIII/197/2000 Rady Gminy Tarczyn z dnia 25 października 2000 r. (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 16 listopada 2000 r. Nr 137, poz. 1291. https://tarczyn.e-mapa.net/implementation/tarczyn/pln/pelna_tresc/001.pdf Działki 499/17 oraz 499/16 położone są przy ul. Miodowej w mieście Tarczyn o przeznaczeniu A-MN5 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Od południowej strony sąsiadują z działką położoną w obszarze A-R11 - tereny rolne. Działki wchodzą w skład Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
	Inne	https://edziennik.mazowieckie.pl/WDU_W/2017/10157/oryginal/akt.pdf Strefa ochrony sanitarnej od terenu czynnego cmentarza w odległości 50 i 150m. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla części miasta Tarczyna ograniczonego ulicami

		Błońską, Mszczonowską, Dolną, 1 Maja oraz granicą obrębu Tarczyna zatwierdzonego uchwałą nr XLV/346/17 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 27 września 2017 r. opublikowaną w Dz. Urzędowym Województwa Mazowieckiego dnia 10 listopada 2017r. poz. 10157
	Miejscowy plan odbudowy	brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	W omawianym obszarze obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Tarczyn, zatwierdzony uchwałą Nr XXIII/197/2000 Rady Gminy Tarczyn z dnia 25 października 2000 r. (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 16 listopada 2000 r. Nr 137, poz. 1291. https://tarczyn.e-mapa.net/implementation/tarczyn/pln/pelna_tresc/001.pdf Działki 499/17 oraz 499/16 położone są przy ul. Miodowej w mieście Tarczyn o przeznaczeniu A-MN5 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Od południowej strony sąsiadują z działką położoną w obszarze A-R11 - tereny rolne. Działki wchodzą w skład Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	0,3-0,4
	Maksymalna wysokość zabudowy	2 kondygnacje z użytkowym poddaszem
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50%
	Minimalna liczba miejsc do	dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 stan./1 dom

	parkowania	
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Obszar objęty inwestycją znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu - obejmuje on tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. Rozporządzenie nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/servlet/FileDownload?id=7009 https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewobszarchronionegokrajobrazu.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.OCHK.619 https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/?extent=622674.2454.4571.01.308405.628092.922905.4597.02.167774&addLayers=&mapNr=0&styleMask=013013013013013113013013013013&showExternalObject=105D760C46C66685EDDD6489DCC3E690
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	brak

³⁾ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

⁴⁾ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
- 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.

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Tarczyn, zatwierdzony uchwałą Nr XXIII/197/2000 Rady Gminy Tarczyn z dnia 25 października 2000 r. (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 16 listopada 2000 r. Nr 137, poz. 1291. nie określa zasad ochrony kultury współczesnej. Uchwała nr III/26/18 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 6 grudnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Drozdy. Zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków: a) dwór z połowy XIX w., b) park podworski z końca XIX w., c) kapliczkę z 1898 r.; W odniesieniu do obiektów i obszarów, o których mowa wyżej obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i prawa budowlanego;
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Ustala się zakaz realizacji usług produkcyjnych oraz usług o charakterze uciążliwym. Rozporządzenie nr 117 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 sierpnia 2000 r. w sprawie zmiany Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz.Urz. Woj.Warsz. z dnia 16 września 1997 r. Nr 43, poz. 149) http://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/servlet/FileDownload?id=3037
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie	Komunikacja odbywa się drogą 15 KD (ul. Miodowa).

	komunikacji	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą. Ustala się zasadę prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic istniejących i projektowanych. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach prowadzenie przewodów infrastruktury technicznej poza terenami w liniach rozgraniczających ulic. https://tarczyn.e-mapa.net/implementation/tarczyn/pln/pelna_tresc/001.pdf
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 ⁵⁾	Przeznaczenie terenu	Kierunek północny: tereny oznaczone jako A-MN5 ustala się przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. https://tarczyn.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=50 Kierunek południowy: tereny oznaczone jako A-R11 - ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny rolne. https://tarczyn.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=50 Kierunek południowo - zachodni: Tereny oznaczone jako 1.ZPU Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona, zabudowa usług sportu i rekreacji, ciągi pieszo-rowerowe. https://tarczyn.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=27 Kierunek wschodni i zachodni: Tereny oznaczone jako A-MN51 Zabudowa mieszkaniowa

		jednorodzinna. https://tarczyn.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=50
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Kierunek północny: 0,3-0,4 Kierunek południowy: nie określona w MPZP. Na terenach położonych w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia WOCHK. Kierunek południowo - zachodni: 0,01-0,4 Kierunek wschodni i zachodni: Tereny oznaczone jako A-MN51 0,3-0,4 https://tarczyn.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=50
	Maksymalna wysokość zabudowy	Kierunek północny: 2 kond. z użytkowym poddaszem Kierunek południowy: nie określona w MPZP. Na terenach położonych w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia WOCHK. Kierunek południowo - zachodni: wysokość nie większa niż 10 m Kierunek wschodni i zachodni: Tereny oznaczone jako A-MN51 Dwie kond. z użytkowym poddaszem. https://tarczyn.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=50

	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Kierunek północny: 50 % Kierunek południowy: nie określona w MPZP. Na terenach położonych w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia WOCHK. Kierunek południowo - zachodni: 60% Kierunek wschodni i zachodni: Tereny oznaczone jako A-MN51 50% https://tarczyn.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=50
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Kierunek południowy: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 stan./1 dom Kierunek południowy: nie określona w MPZP. Na terenach położonych w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia WOCHK. Kierunek wschodni i zachodni: Tereny oznaczone jako A-MN51 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 stan./1 dom https://tarczyn.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=50
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	nd. obowiązują ustalenia MPZP
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	

terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	gabaryty	nd. obowiązują ustalenia MPZP
	forma architektoniczna	nd. obowiązują ustalenia MPZP
	usytuowanie linii zabudowy	nd. obowiązują ustalenia MPZP
	intensywność wykorzystania terenu	nd. obowiązują ustalenia MPZP
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	nd. obowiązują ustalenia MPZP
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	nd. obowiązują ustalenia MPZP

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

	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	nd. obowiązują ustalenia MPZP
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	nd. obowiązują ustalenia MPZP
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	nd. obowiązują ustalenia MPZP
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	nd. obowiązują ustalenia MPZP
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	1. Budowa drogi gminnej w ciągu ulicy miodowej w Tarczynie wraz z infrastrukturą techniczną w ramach zadania „Przebudowa drogi gminnej w ciągu ulicy Miodowej w m. Tarczyn gm. Tarczyn wraz z infrastrukturą techniczną” na podstawie decyzji Starosty Piaseczyńskiego 1945/2022. 2. Rozbudowa stawów rybnych ze zmianą sposobu użytkowania na zbiornik retencyjny (zrealizowano) 3. Budowa komunalnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami wraz z urządzeniami budowlanymi z jednoczesną rozbiórką dwóch budynków mieszkalnych na podstawie decyzji Starosty Piaseczyńskiego 1043/2020. 4. Przebudowa ul. Ogrodowej w Tarczynie. 5. Przebudowa drogi gminnej ul. Oszkiela w Tarczynie na podstawie decyzji Starosty Piaseczyńskiego 267/2023. 6. Budowa drogi ulicy Młynarskiej w Tarczynie wraz z infrastrukturą techniczną a

		podstawie decyzji Starosty Piaseczyńskiego 56/2023. 7. Przebudowa drogi gminnej ul. Oszkiela w Tarczynie na podstawie decyzji Starosty Piaseczyńskiego 267/2023. 8. Budowa komunalnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami wraz z urządzeniami budowlanymi z jednoczesną rozbiórką dwóch budynków mieszkalnych na podstawie decyzji Starosty Piaseczyńskiego 1043/2020. 9. Przebudowa ul. Ogrodowej w Tarczynie. Na bieżąco prowadzone są inwestycji i remonty dróg gminnych. Realizowany jest remont skrzyżowania ulic Komornickiej, Tarczyńskiej i Grójeckiej - realizowany przez Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich Realizowane przez Gminę Tarczyn inwestycje muszą być zgodne z ustaleniami Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego. W promieniu 1 km od planowanej inwestycji Gmina Tarczyn nie planuje inwestycji uciążliwych.
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	nd. obowiązuje MPZP
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	nd. obowiązuje MPZP
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	nd.

	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	nd.
	miejscowych planach odbudowy	Nie uchwalono MPO
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	nd.
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego nie zawierają informacji dotyczących linii kolejowych w promieniu 1 km od inwestycji.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego nie zawierają informacji dotyczących inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego w promieniu 1 km od inwestycji.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	nd.

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.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego nie zawierają informacji dotyczących inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej w promieniu 1 km od inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	nd.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego nie zawierają informacji dotyczących lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej w promieniu 1 km od inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego nie zawierają informacji dotyczących inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego w promieniu 1 km od inwestycji.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	nd.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego nie zawierają informacji dotyczących inwestycji w zakresie inwestycji w sektorze naftowym w promieniu 1 km od inwestycji.
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak	nie
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak	nie
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak	nie

Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	512/2023 Starosta Piaseczyński
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	nd.
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	nd.

* Niepotrzebne skreślić.

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	nd.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Data rozpoczęcia budowy : 04.03.2024 r. Data zakończenia budowy: 30.06.2025 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	4 budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	budynki rozmieszczone naprzeciw siebie po obu stronach utwardzonego dojazdu, minimalna odległość pomiędzy budynkami - 13 m.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PN-ISO 9836:2015-12	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne 70% oraz środki Klientów - 30%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	nd.
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy będzie funkcjonował zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego – art. 6-19 (Dz.U. 2021 poz 1177). Na rachunku powierniczym Bank ewidencjonować będzie wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy lokali. Wypłaty z rachunku powierniczego będą dokonywane w terminach i kwotach określonych w harmonogramie przedsięwzięcia	

	deweloperskiego. Deweloper ma prawo do dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku powierniczym wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Wypłata środków z rachunku powierniczego nastąpi po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego na rachunek Dewelopera w terminie 7 dni roboczych od złożenia dyspozycji wypłaty. Bank przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych z rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera dokona kontroli zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, za który ma być dokonana wypłata. W przypadku, gdy kontrola zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego da wynik negatywny, Bank informuje Dewelopera o odmowie dokonania wypłaty wraz ze wskazaniem przyczyn. W przypadku odstąpienia od Umowy przez jedną ze stron, na warunkach w niej określonych, Bank wypłaci Nabywcy środki zgromadzone na Rachunku Powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. W przypadku odstąpienia od Umowy przez jedną ze stron na warunkach innych, niż w niej określone, strony składają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku powierniczym, a Bank niezwłocznie po ich otrzymaniu wypłaci środki pieniężne. Wszelkie koszty prowadzenia rachunku powierniczego ponosi Deweloper. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku powierniczym są nieoprocentowane. Wypłata środków pieniężnych z ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpi po stwierdzeniu zakończenia ostatniego etapu oraz dostarczeniu przez Dewelopera wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z Umowy Deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca, wraz z wydrukiem z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości odpisu zwykłego księgi wieczystej pobranym w dniu sporządzenia w/w aktu notarialnego potwierdzającym powyższe.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING Bank Śląski S.A.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania	Etap 1 zaawansowanie: 20% termin: 31.3.2024 r. • Zakup nieruchomości gruntowej, projekt budowlany i

inwestycyjnego	uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę - Fundamenty, poziomy sanitarne, podkład betonowy Etap 2 zaawansowanie: 20% termin: 15.06.2024 r. - Ściany nośne - Stropy - Schody wewnętrzne - Kominy murowane Etap 3 zaawansowanie: 20% termin: 31.08.2024 r. - Izolacja fundamentów - Ściany działowe - Dachy: konstrukcja i pokrycie - Stolarka okienna i drzwiowa Etap 4 zaawansowanie: 25% termin: 31.10.2024 r. - Instalacje wewnętrzne (okablowanie podtynkowe), wod-kan - Tynki wewnętrzne - Elewacja - termoizolacja i tynki zewnętrzne - Bramy garażowe Etap 5 zaawansowanie: 15% termin: 30.06.2025 r. - Instalacja c.o. i posadzki - Przyłącza: gaz, wod-kan, prąd - Infrastruktura zewnętrzna wraz z zagospodarowaniem terenu (utwardzenia części wspólnych, ogrodzenie, teren wstępnie wyrównany gruntem rodzimym bez humusowania i nasadzeń).
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie podlega waloryzacji

⁷⁾ Zgodnie z art. 49 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. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

1. 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 nabywcy w rozumieniu tej ustawy przysługiwać będzie na podstawie umowy deweloperskiej prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia, w którym Deweloper poinformował nabywcę o zwiększeniu ceny lokalu mieszkalnego związanym ze zmianą stawki podatku od towarów i usług (strony umowy deweloperskiej przewidują, że w przypadku gdy z tytułu dostawy towaru w zakresie umowy deweloperskiej lub umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności Deweloper, wskutek zmiany przepisów ustawy, opodatkowany byłby w całości albo części ceny netto lokalu mieszkalnego wedle wyższej albo niższej stawki podatku od towarów i usług cena odpowiednio uległaby powiększeniu albo pomniejszeniu o zmienioną należność podatkową). Stosowne oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia wynikającego z umowy deweloperskiej, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

Ze względu na zasady obmiaru i obliczania powierzchni na podstawie dokonanych pomiarów z natury budynków faktyczna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego może nieznacznie się różnić in plus albo in minus w granicach 2 proc. (dwóch procent) w stosunku do powierzchni projektowanej lokalu mieszkalnego, wskazanej w § 3 ust. 6 umowy deweloperskiej. W przypadku, gdy różnica powierzchni, o której mowa wyżej, będzie większa niż 2 proc. (in plus albo in minus), nabywcy przysługiwało będzie

	uprawnienie do odstąpienia od umowy deweloperskiej. Z uprawnienia do odstąpienia od umowy deweloperskiej z przyczyn, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, nabywca może skorzystać w terminie 21 dni od daty doręczenia nabywcy przez Dewelopera pisemnej informacji, z której wynikało będzie, iż faktyczna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynikająca z inwentaryzacji powykonawczej jest większa albo mniejsza od powierzchni wskazanej w § 3 ust. 6 niniejszej umowy o ponad 2 proc. Stosowne oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia wynikającego z umowy deweloperskiej, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
--	---

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 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 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. 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 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 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 zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,) 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 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 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 Bank Śląski S.A. prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825).

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....