Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data Sporządzenia prospektu
30.06.2026

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	LDV INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ; KRS 0001064851	
Adres	Adres siedziby, biura: ul. Kupa 3/13, 31-057 Kraków. Adres miejsca wykonywania działalności i punktu prezentacji oferty / biura sprzedaży: ul. Sucha, działka nr: 50/1	
Numer NIP i REGON	NIP: 6783211175	REGON: 26719480
Numer telefonu	+48 506 111 541	
Adres poczty elektronicznej	biuro@harmoniarzaska.pl	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.harmoniarzaska.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO[43)]

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[1)]	ul. Sucha, Rząska, gmina Zabierzów, powiat krakowski, województwo małopolskie; działka nr 50/1; obręb 0018 Rząska
Numer księgi wieczystej	KR2K/00022806/7
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak

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

43) Część III w brzmieniu ustalonym w załączniku do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), na podstawie art. 49 tej ustawy, która weszła w życie z dniem 24 września 2023 r.

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)]	W otoczeniu występują zabudowa mieszkaniowa, obiekty usługowe i handlowe, żłobek, przedszkole, szkoła podstawowa, boisko sportowe, zespół biurowców. Układ dróg lokalnych. W szerszym otoczeniu lotnisko Kraków-Balice i drogi szybkiego ruchu.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji Uchwała Rady Gminy Zabierzów nr LX/670/24 z 29.02.2024 r Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectw Balice, Rząska, Szczyglice w Gminie Zabierzów - uchwała nr XXIII/168/12 z 15.06.2012 r., zmieniona m.in. uchwałą nr XXXVI/360/17 z 27.10.2017 r.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne[4)]	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	65MN-teren zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej
	Maksymalna intensywność zabudowy	60%
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	60%
	Maksymalna wysokość zabudowy	9 metrów
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca postojowe lub garażowe na 1 budynek mieszkalny
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Zgodnie z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

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

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

4) Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach**:**
   1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
   2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
   3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
   4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
   5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,

6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
7) uznania zabytku za pomnik historii,
8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Zgodnie z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Zgodnie z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Zgodnie z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zgodnie z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
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	**65MN – teren zabudowy mieszkaniowej niskiej**, obejmujący działkę nr 50/1 oraz przylegające tereny; **49KDD – teren publicznej drogi dojazdowej**; **64MN – teren zabudowy mieszkaniowej niskiej**, położony po przeciwnej stronie terenu 49KDD.
	Maksymalna intensywność zabudowy	dla terenów 64MN i 65MN plan nie określa maksymalnej intensywności zabudowy. Określa natomiast wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania wynoszący maksymalnie 60% powierzchni terenu inwestycji. Dla terenu 49KDD – nie dotyczy.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może przekroczyć **60%**. Dla terenu 49KDD – nie dotyczy.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla terenów **64MN i 65MN – 9 m**. Dla terenu 49KDD – nie dotyczy.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Dla terenów **64MN i 65MN – 40% powierzchni terenu inwestycji**. Dla terenu 49KDD – nie dotyczy.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach 64MN i 65MN – co najmniej **2 miejsca postojowe lub garażowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny**; miejsca należy lokalizować na terenie inwestycji. Dla terenu 49KDD – 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	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy

	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy

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

	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[6)], zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	W promieniu 1 km od terenu przedsięwzięcia obowiązują lub mogą obejmować analizowany obszar w szczególności: 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectw Balice, Rząska i Szczyglice w Gminie Zabierzów, przyjęty uchwałą nr XXIII/168/12 Rady Gminy Zabierzów z 15 czerwca 2012 r., ze zmianami; 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący wschodni obszar sołectwa Rząska; 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu centrum sołectwa Rząska; 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rząska – Plebanki Las”; 5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Otulina Rezerwatu Przyrody Skała Kmity”; 6) od strony północnej – właściwy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Wieś. Plany przewidują w szczególności tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej, tereny dróg publicznych i wewnętrznych, lasów i zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	przedsięwzięcia objęte decyzjami środowiskowymi, których położenie względem bufora 1 km od działki 50/1: 1) wykonanie urządzenia wodnego do poboru

		wód podziemnych na działce nr 537/54 w Balicach; 2) modernizacja kompleksów stawów RSD w Mydlnikach; 3) budowa nowej drogi startowej na lotnisku Kraków-Balice – decyzja RDOŚ z 17 września 2024 r.; 4) budowa gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150, MOP 6,3 MPa w miejscowości Balice.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Dla lotniska Kraków-Balice obowiązuje uchwała nr **XXXII/470/09 Sejmiku Województwa Małopolskiego z 25 maja 2009 r.** w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Uchwała określa trzy strefy OOU, ograniczenia w zagospodarowaniu oraz wymagania techniczne dotyczące budynków.
	miejscowych planach odbudowy	Brak miejscowych planów odbudowy dotyczących analizowanego obszaru.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak przewidzianych inwestycji oznaczonych na mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	1.Decyzja nr 9.2024 z 18.04.2024 r. dotycząca rozbudowy drogi gminnej nr 601697K - ul. Suchej, na odcinku od istniejącej nawierzchni ul. Półkole: jezdnia asfaltowa ok. 198 m, szer. 5,0-6,0 m, pobocze, chodniki, kanalizacja deszczowa, zjazdy, sieć gazowa, wodociąg z hydrantem, oświetlenie i sieć teletechniczna. 2.Budowa oświetlenia ulicznego nN 0,23 kV przy ul. Klubowej w Rząsce, na działkach nr 143 i 139/3, na podstawie decyzji AB.V.1.615.2023.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie zidentyfikowano decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej dotyczącej obszaru w promieniu 1 km od przedsięwzięcia

[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 zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie zidentyfikowano decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego dotyczącej obszaru w promieniu 1 km od przedsięwzięcia.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie zidentyfikowano decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych obejmującej teren znajdujący się w promieniu 1 km od granicy przedsięwzięcia deweloperskiego.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie zidentyfikowano decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej obejmującej teren znajdujący się w promieniu 1 km od granicy przedsięwzięcia deweloperskiego.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie zidentyfikowano decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej obejmującej teren znajdujący się w promieniu 1 km od granicy przedsięwzięcia deweloperskiego.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie zidentyfikowano decyzji o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej obejmującej teren znajdujący się w promieniu 1 km od granicy przedsięwzięcia deweloperskiego.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie zidentyfikowano decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego obejmującej teren znajdujący się w promieniu 1 km od granicy przedsięwzięcia deweloperskiego.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie zidentyfikowano decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej obejmującej teren znajdujący się w promieniu 1 km od granicy przedsięwzięcia deweloperskiego.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie zidentyfikowano decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym obejmującej teren znajdujący się w promieniu 1 km od granicy przedsięwzięcia deweloperskiego.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie zidentyfikowano decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym obejmującej teren znajdujący się w promieniu 1 km od granicy przedsięwzięcia deweloperskiego.

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	~~nie*~~
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	~~nie*~~
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	~~tak*~~	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr: AB.IV.1.131.2025 "Budowa 6 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej (A-F), 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego (G) oraz 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej w tym jeden dwulokalowy (H-I) wraz z wewnętrznymi instalacjami (wod.-kan.,gaz, c.o., elect., went. Mech., teletech, telekom. I odgromowej), zewnętrznymi odcinkami instalacji wewnętrznych (wody, kanalizacji sanitarnej, elektrycznej I oświetlenia terenu, teletech/kan. Kabl) instalacją kanalizacji deszczowej (ze szczelnymi wybieralnymi zbiornikami) oraz zagospodarowaniem terenu (w tym miejscami postojowymi, dojściami, dojazdami, utwardzeniami) na dz. Nr 50/1 w m. Rząska, gm. Zabierzów, przy ul. Suchej."	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	18.04.2025r	

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 - inwestycja realizowana na podstawie pozwolenia na budowę	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy na dzień sporządzenia	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	rozpoczęcie Lipiec 2026 r.; zakończenie Grudzień 2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	9 Budynków
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynki rozmieszczono liniowo na działce nr 50/1. Od strony ul. Suchej w kierunku północnym zaprojektowano kolejno: budynki A i B, budynki C i D, budynki E i F, wolnostojący budynek G oraz budynki H i I. Budynki A–F tworzą trzy zespoły zabudowy bliźniaczej: A–B, C–D i E–F. Budynek G jest budynkiem wolnostojącym. W północnej części nieruchomości znajduje się zespół budynków H–I, z których jeden jest budynkiem dwulokalowym. Wzdłuż wschodniej części nieruchomości przebiega projektowany wewnętrzny ciąg komunikacyjny, z którego zapewniono dojścia i dojazdy do poszczególnych budynków; miejsca postojowe rozmieszczono przy budynkach oraz pomiędzy poszczególnymi zespołami zabudowy. Najmniejszy wolny odstęp pomiędzy zasadniczymi obrysami nieprzylegających części budynków wskazany na PZT wynosi 3,6 m**.** W zespołach A–B, C–D i E–F budynki są zestawione w zabudowie bliźniaczej i przylegają do siebie, dlatego geometryczny odstęp w miejscu ich połączenia wynosi 0,00m.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa będzie ustalana zgodnie z Polską Normą mającą zastosowanie w dniu złożenia wniosku o wydanie pozwolenia na budowę PN-ISO 9836:2022-7	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne: 20%; kredyt: 80%

lub zadania inwestycyjnego	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	SanBank Nadsański Bank Spółdzielczy, ul. Stawowa 10, 31-346 Kraków
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% dla otwartego MRP

[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. z 2024 r. poz. 695) 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.

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Wpłaty nabywców są gromadzone na indywidualnych subkontach mieszkaniowego rachunku powierniczego. W przypadku otwartego MRP bank wypłaca deweloperowi środki po stwierdzeniu zakończenia odpowiednich etapów harmonogramu, zgodnie z ustawą i umową rachunku
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	SanBank Nadsański Bank Spółdzielczy, ul. Stawowa 10, 31-346 Kraków
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap I- Roboty przygotowawcze i ziemne związane z realizacją przedsięwzięcia. Wykonanie stanu „0" budynków A i B. Rozpoczęcie realizacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej, przyłącza wodociągowego. Wykonanie wstępnego ukształtowania terenu, częściowa wymiana gruntu, wykonanie podbudów pod urządzenia dźwigowe oraz rozpoczęcie wykonywania wewnętrznego układu drogowo-chodnikowego. Waga: 10%, termin realizacji: do 30.09.2026r Etap II-Wykonanie stanu surowego otwartego budynków A i B wraz z konstrukcją i pokryciem dachów. Wykonanie stanu „0" oraz stanu surowego otwartego budynków C i D oraz budynków H–I. Zakończenie wykonania przyłącza wodociągowego i drenażu działki. Kontynuacja budowy kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz wewnętrznego układu drogowo-chodnikowego. Waga 20%, termin realizacji do 31.12.2026r Etap III-Wykonanie ścian działowych, montaż stolarki okiennej oraz wykonanie instalacji wewnętrznych podtynkowych w budynkach A i B. Wykonanie dachów z pokryciem, ścian działowych, stolarki okiennej i instalacji wewnętrznych podtynkowych w budynkach C i D oraz H–I. Wykonanie stanu „0" budynków E, F i G oraz stanu surowego otwartego budynku G. Kontynuacja wykonywania kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz wewnętrznego układu drogowo-chodnikowego. Zakończenie wymiany gruntu przewidzianej w harmonogramie. Waga:20%, termin realizacji do: 31.03.2027 Etap IV- Wykonanie tynków i wykończenia wewnętrznych połaci dachowych, instalacji podposadzkowych, wylewek, izolacji tarasów, ślusarki oraz drzwi wejściowych w budynkach A–D i H–I. Wykonanie stanu surowego otwartego, konstrukcji i pokrycia dachów, ścian działowych, stolarki okiennej oraz instalacji wewnętrznych podtynkowych w budynkach E i F. Wykonanie dachu, ścian działowych, stolarki okiennej, instalacji podtynkowych oraz tynków w budynku G. Zakończenie budowy kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Wykonanie instalacji teletechnicznej, obrzeży układu drogowego oraz części ogrodzenia terenu. Waga:20%, termin realizacji: do 30.06.2027r Etap V- Zakończenie robót elewacyjnych, osprzętowanie instalacji w budynkach A–D i H–I. Wykonanie pozostałych robót wewnętrznych i zewnętrznych w budynkach E, F i G, w szczególności tynków, instalacji podposadzkowych, wylewek, izolacji tarasów, ślusarki, drzwi wejściowych, elewacji, osprzętowania instalacji. Zakończenie wewnętrznego układu drogowo-chodnikowego. Wykonanie terenów zielonych, nasadzeń zastępczych, ogródków, parkingów, obiektów śmietnikowych oraz ogrodzenia frontowego wraz z bramą i mechanizmem. Zakończenie zasadniczych robót budowlanych i zagospodarowania terenu. Waga: 20%, termin realizacji: do 30.09.2027r EtapVI- Etap końcowy odbiorowy-przygotowanie całej inwestycji do odbiorów PINB, uzyskania zaświadczeń o samodzielności lokali mieszkalnych, przekazanie lokali nabywcom. Waga: 10%, termin realizacji do 31.12.2027r

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	cena może podlegać zmianie w razie ustawowej zmiany stawki VAT oraz proporcjonalnemu rozliczeniu różnicy powierzchni ustalonej w obmiarze powykonawczym, według ceny 1 m² określonej w umowie. W pozostałych przypadkach cena nie będzie waloryzowana.
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 może odstąpić, jeżeli umowa nie zawiera wymaganych elementów określonych w art. 35 albo art. 36 ustawy. 2. Nabywca może odstąpić, jeżeli informacje w umowie są niezgodne z prospektem lub jego załącznikami, z wyjątkiem zmian dopuszczonych ustawą. 3. Nabywca może odstąpić, jeżeli deweloper nie doręczył prospektu wraz z załącznikami albo informacji o zmianach zgodnie z art. 21 lub 22. 4. Nabywca może odstąpić, jeżeli dane lub informacje z prospektu lub jego załączników są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy. 5. Nabywca może odstąpić, jeżeli prospekt nie zawiera danych lub informacji wymaganych wzorem ustawowym. 6. Nabywca może odstąpić w razie nie przeniesienia praw w terminie określonym w umowie - po uprzednim wyznaczeniu deweloperowi dodatkowego 120-dniowego terminu; zachowuje roszczenie o karę umowną za opóźnienie. 7. Nabywca może odstąpić, jeżeli po wypowiedzeniu umowy MRP deweloper nie zawrze w ustawowym trybie i terminie umowy z innym bankiem lub kasą - po zwrocie środków przez bank lub kasę. 8. Nabywca może odstąpić, jeżeli deweloper nie posiada wymaganej zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia. 9. Nabywca może odstąpić w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w ustawowym terminie. 10. Nabywca może odstąpić w przypadku nieusunięcia wady istotnej na zasadach określonych w art. 41 ust. 11. 11. Nabywca może odstąpić w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15. 12. Nabywca może odstąpić, jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 Prawa upadłościowego. Terminy dla przypadków 1-5: 30 dni od dnia zawarcia umowy. Terminy dla braku zgody wierzyciela hipotecznego: 60 dni od dnia zawarcia umowy. Terminy w przypadku obowiązku z art.12.12ust.2: po upływie 60 dni od podania do publicznej wiadomości informacji o których mowa w art.12 ust.1. Skutek odstąpienia nabywcy: Umowę uważa się za niezawartą, a nabywca nie ponosi kosztów związanych z odstąpieniem. Oświadczenie powinno spełniać wymogi art. 45 ustawy, w tym zawierać zgodę na wykreślenie

	roszczeń z KW i podpisy notarialnie poświadczone, gdy przepis ma zastosowanie. Prawo dewelopera-Brak płatności: Deweloper może odstąpić po pisemnym wezwaniu nabywcy do zapłaty zaległych kwot w terminie 30 dni od doręczenia wezwania, chyba że brak płatności wynika z siły wyższej. Prawo dewelopera-niestawiennictwo: Deweloper może odstąpić w razie niestawienia się nabywcy do odbioru albo podpisania aktu notarialnego mimo dwukrotnego pisemnego wezwania w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że przyczyną jest siła wyższa.

INNE INFORMACJE[44)]

I. Informacja:

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 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, 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.

44) Sekcja w brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 14 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

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 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,
   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 ... ,
prowadzącym/prowadzącej 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 .....
,

– 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,

– ..... 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 w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488).

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

<table>
<tr><td>Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>Cena m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>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</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">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</td><td>Liczba kondygnacji</td><td></td></tr>
<tr><td>Technologia wykonania</td><td></td></tr>
<tr><td>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</td><td></td></tr>
</table>

jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba lokali w budynku	
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	
	Dostępne media w budynku	
	Dostęp do drogi publicznej	
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 wykonania zobowiązuje się deweloper		
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego		
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego		
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym		
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego		

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut 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 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).