

PROSPEKT INFORMACYJNY

dla III Zadania inwestycyjnego w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie trzech budynków
mieszkalnych wielorodzinnych,
położonych przy ulicy Sudeckiej w Jeleniej Górze

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	PF SUDECKA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Miłkowie, KRS: 0001033153	
Adres	58-540 Karpacz, Miłków, ulica Brzezcie Karkonoskie numer 2	
Numer NIP i REGON	NIP: 6112825737	REGON 525178088
Numer telefonu	+48 790 363 003	
Adres poczty elektronicznej	sudecka97@sudecka97.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.sudecka97.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	Nie dotyczy: spółka nie prowadziła dotychczas inwestycji deweloperskiej.
Data rozpoczęcia	--
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	--
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie

--	--

INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Jelenia Góra, ulica Sudecka, działki gruntu o numerach 14 i 15, obręb 0043,	
Numer księgi wieczystej	JG1J/00102078/0	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń.	
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⁾	Po stronie południowej przebiega ulica Sudecka oraz znajdują się tereny ogródków działkowych. Po stronie północnej zlokalizowane są budynki mieszkalne wielorodzinne. Od strony wschodniej przebiega ruchliwa ul. Aleja Solidarności. Po stronie zachodniej znajduje się skansen militarny.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak planu
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu dla terenów w rejonie Obwodnicy Południowej i ulicy Sudeckiej w Jeleniej Górze, uchwalony uchwałą numer 523.LVII.2014 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 30 czerwca 2014 roku https://bip.jeleniagora.pl/attachments/download/6182
	Miejscowy plan odbudowy	Brak planu
	Inne ⁴⁾	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, uchwalone uchwałą nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 r. https://bip.jeleniagora.pl/uchwala/5654/uchwala-nr-245-xxxiv-2016
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu	Przeznaczenie terenu	2MW,U – przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, 1KDW – droga wewnętrzna Działki nr 14 i 15 znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej.

zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym		Ochronie podlegają następujące elementy zagospodarowania przestrzennego założenia: 1) układ przestrzenny istniejącej zabudowy wielorodzinnej; 2) układ dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem 1KDW; Id: 86EBEBCF-2E63-4567-9B78-99ECC441944D. Podpisany Strona 3 3) elementy zagospodarowania terenu, charakterystyczne dla założenia: główna brama wjazdowa, elementy ogrodzenia od strony ul. Sudeckiej; 4) element architektoniczny budynku – sygnaturka – zlokalizowany na terenie oznaczonym symbolem 1MW; 5) układy zieleni towarzyszące zabudowie i zespoły zieleni parkowej; 6) cechy architektoniczne budynków o wartościach architektonicznych, zlokalizowanych na terenach: 1MW, 2MW, 3MW.
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,40
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	0,60 – 2,50

- 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.
- 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.

	Maksymalna powierzchnia zabudowy	brak
	Maksymalna wysokość zabudowy	17,5 metra
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	25%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Min.1 miejsce na 1 lokal mieszkalny
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zasady kształtowania założeń parkowych i układów zieleni towarzyszących zabudowie w obszarze założenia urbanistycznego dawnych koszar oraz wskaźniki powierzchni biologicznie czynnych dla poszczególnych terenów określono w rozdziale 10 uchwały numer 523.LVII.2014 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 30 czerwca 2014 roku. Warunki usunięcia drzew i krzewów, w tym kolidujących z projektowaną zabudową, określają przepisy odrębne. Na wszystkich terenach należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń. Z terenów parkingów oraz obiektów obsługi komunikacji i infrastruktury, jak i innych terenów narażonych na zanieczyszczenia produktami ropopochodnymi, wody deszczowe

		odprowadzić poprzez urządzenia umożliwiające podczyszczanie wód, stosownie do wymagań przepisów odrębnych.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Ustala się ochronę założenia urbanistycznego dawnych koszar przy ul. Sudeckiej, dla którego wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej. Ochronie podlegają następujące elementy zagospodarowania przestrzennego założenia.: 1) układ przestrzenny istniejącej zabudowy wielorodzinnej; 2) układ dróg wewnętrznych, 3) elementy zagospodarowania terenu, charakterystyczne dla założenia: główna brama wjazdowa, elementy ogrodzenia od strony ul. Sudeckiej; 4) element architektoniczny budynku - sygnaturka - zlokalizowany na terenie oznaczonym symbolem 1MW; 5) układy zieleni towarzyszące zabudowie i zespoły zieleni parkowej; 6) cechy architektoniczne budynków o wartościach architektonicznych, zlokalizowanych na terenach: 1MW, 2MW, 3MW. 4. Budynki o wartościach architektonicznych i zabytkową bramę, oznaczono na rysunku planu. 5. Ochronie podlegają następujące elementy architektonicznego ukształtowania budynków dawnych koszar, oznaczonych na rysunku planu, jako budynki o wartościach architektonicznych: 1) bryła budynków, łącznie z geometrią dachu i jego wysokością, w tym wysokością okapu i kalenicy oraz szerokość elewacji wzdłuż frontu działki, z zastrzeżeniem warunków określonych w § 16; 2) pokrycie dachu - dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego; 3) cokół z kamienia lub cegły; 4) elementy architektonicznego ukształtowania budynku i jego detalu, w tym lukarny, okapy, obramienia okien i drzwi, nadproża, elementy dekoracyjne na elewacji i inne charakterystyczne dla danego budynku elementy wystroju. 6. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zlokalizowanych w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej określają ustalenia planu w rozdziałach 5, 7 i 10. Ochronie podlegają zabytki archeologiczne - stanowiska archeologiczne oraz obiekty i znaleziska archeologiczne. Nie ustala się ochrony dóbr kultury współczesnej.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Układ dróg tworzą: 1) droga główna ruchu przyspieszonego 1KDGP 2/2 (Obwodnica Południowa); 2) droga zbiorcza 2KDZ 1/2 (ul. Sudecka); 3) drogi wewnętrzne 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW. W pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację: 1) nowych urządzeń, przewodów i sieci infrastruktury technicznej; 2) urządzeń związanych z obsługą i ochroną drogi oraz ochroną środowiska; 3) nośników reklam i informacji oraz elementów wyposażenia przestrzeni publicznej. Zasady lokalizacji obiektów, o których mowa powyżej, określają przepisy odrębne. Dla dróg wewnętrznych szerokość jezdni należy przyjąć jak dla drogi klasy D1/2 (dwupasowej) lub D1/1 (jednopusowej).
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację nowych urządzeń, przewodów i sieci infrastruktury technicznej. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, wody deszczowej, dostawy energii, ustala się: 1) zaopatrzenie w wodę z sieci przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego; 2) odprowadzanie ścieków - do sieci przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego; 3) odprowadzanie wód opadowych - do kanalizacji deszczowej lub do gruntu; 4) dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego; 5) dostawę do celów gospodarczych i grzewczych gazu ziemnego z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa gazowniczego. 2. Dopuszcza się zasilanie zabudowy w energię elektryczną z indywidualnych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnego źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW. 3. Ustala się ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje wykorzystujące jako źródło ciepła gaz, energię elektryczną, olej opałowy, biomasę oraz paliwo stałe, spalane w kotłach ekologicznych i niskoemisyjnych. 4. Dopuszcza się dostawę ciepła z sieci przedsiębiorstwa ciepłowniczego. Przewody sieci infrastruktury technicznej lokalizować wzdłuż pasa drogowego lub w inny sposób, jeżeli wymagają tego względy techniczno-użytkowe. 2. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg na warunkach określonych w przepisach odrębnych. 3. Maksymalna wysokość elewacji projektowanych obiektów budowlanych i urządzeń wodociągowych oraz kanalizacyjnych nie może przekroczyć 3,5 m.

		4. Stacje transformatorowe należy lokalizować jako urządzenia wbudowane w budynki lub jako urządzenia wolnostojące. 5. Maksymalna wysokość elewacji projektowanych wolnostojących stacji transformatorowych nie może przekroczyć 4,5 m. Nie ustala się wysokości słupowych stacji transformatorowych. 6. Urządzenia i sieci telekomunikacyjne należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. 7. Warunki i zasady rozbudowy sieci elektroenergetycznej i gazowej oraz przyłączenia i obsługi zabudowy, określają przepisy odrębne. 8. Na rysunku oznaczono gazociąg przesyłowy podwyższonego średniego ciśnienia DN250 (PN 1,6MPa) relacji Ściegny - Jelenia Góra wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 40 m (po 20 m od osi gazociągu), a dla przełożonego odcinka gazociągu o szerokości 6 m (po 3 m od osi gazociągu). 9. Zagospodarowanie terenu w strefie kontrolowanej oraz lokalizacja obiektów budowlanych względem gazociągu, o którym mowa w ust. 8, zgodnie z przepisami odrębnymi. 10. Gazociąg przesyłowy podwyższonego średniego ciśnienia DN250 (PN 1,6MPa) oraz jego eksploatacja nie mogą stanowić zagrożenia dla bezpieczeństwa operacji lotniczych wykonywanych w rejonie lotniska Jelenia Góra.
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 inwestycyjnym¹⁾	Przeznaczenie terenu	1KDGP 2/2 - przeznaczenie terenu: droga główna ruchu przyspieszonego GP 2/2 – Obwodnica Południowa, 2KDZ 1/2 - droga zbiorcza Z 1/2 - ul. Sudecka 1MW, 2 MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 1MW,U, 3MW,U tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej 2ZP – tereny zieleni urządzonej, zakaz zabudowy 1KS - tereny obsługi komunikacji – garaże, KD G2 - Droga główna G1/2 w ciągu drogi wojewódzkiej nr 367, ulica Sudecka
	Maksymalna intensywność zabudowy	1MW-3MW-0,50 3MW,U-3MW,U-0,40 1KS-0,75
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	1MW-3MW- 0,60 – 2,45, 3MW,U-3MW,U -0,60-2,50 1KS-0,30 – 0,85;
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	brak
	Maksymalna wysokość zabudowy	1MW-3MW-istniejąca do zachowania 3MW,U-3MW,U -17,5 metra
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	1MW-3MW -20% 3MW,U-3MW,U-25% 1KS- 10%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	a) lokale mieszkalne 1 miejsce/lokal b) biura - 1 miejsce parkingowe/80 m2 p.u.,

¹⁾ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

		c) obiekty handlowe - 1 miejsce parkingowe/60 m2 p.u., d) obiekty sportu i rekreacji - 1 miejsce parkingowe/40 m2 p.u., e) usługi pozostałe - 1 miejsce parkingowe/80 m2 p.u.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	
	forma architektoniczna	
	usytuowanie linii zabudowy	
	intensywność wykorzystania terenu	
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	nadziemna intensywność zabudowy	
	wysokość zabudowy	

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ²⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	1. Sąsiednia działka nr 12 niezabudowana z przeznaczeniem MWU w MPZP, 2. ul. Sudecka; 26101_1.0043.23/15; Park Sudecki Development Sp. z o.o. – Budowa budynku wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą. Stan prawny: w trakcie rozpatrywania, 3. ul. Nowowiejska; 026101_1.0033: działka nr AR_6.235/7; KSJ DEVELOPMENT Spółka z o.o. Spółka Komandytowa - Budowa zespołu budynków mieszkalnych A, B wraz z infrastrukturą techniczną - etap I Budynek A. Pozwolenie na budowę wydane 11.2024, 4. Osiedle Europejskie: Obręb 026101_1.0034: działka nr AR_2.27; Radostaw Szabla - Zespół budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z infrastrukturą techniczną. Pozwolenie na budowę wydane 10.2025.
		studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy : W celu eliminacji uciążliwego ruchu samochodowego (w tym również tranzytu) zakłada się realizację docelowego układu komunikacyjnego opartego na: (...) c) dokończeniu budowy południowej obwodnicy Jeleniej Góry (połączenie DW 367 z DK 3 biegnące od ul. Sudeckiej, przez ul. Adama Mickiewicza, ul. Wolności i tory kolejowe do połączenia z ul. Spółdzielczą),(...)". Rozdział XX. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI, pkt 2, ppkt c, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, uchwalone uchwałą nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 r.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak

²⁾ 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.

	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	Budowa ulicy – łącznika pomiędzy ulicami Sudecką i Mickiewicza, i przebudowa odcinka ul. Mickiewicza w Jeleniej Górze, w ramach inwestycji „Budowa obwodnicy południowej Jeleniej Góry – Etap III”. Inwestycja będzie realizowana w ramach decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.
	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

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	ostateczna decyzja numer 129/2022 zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielająca pozwolenia na budowę, wydana z upoważnienia Prezydenta Miasta Jeleniej Góry, dnia 1 sierpnia 2022 roku, znak: RAB.6740.104.2022, przeniesiona na Spółkę ostateczną decyzją numer 129/2022/2023, wydaną dnia 18 lipca 2023 roku.	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 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	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie 8 lipca 2024 roku, zakończenie 30 czerwca 2027 roku	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków -3 budynki w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego	1 budynek w III zadaniu inwestycyjnym
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	19,5 metra
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Polska Norma PN-ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne: 100% wartości inwestycji
	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 ³⁾	0,45%

³⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	1. W związku z realizacją przez dewelopera umowy, bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu mieszkalnego. 2. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach, bank 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.																																								
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie																																								
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<table><tr><th>Lp.</th><th>Numer etapu</th><th>Zakres etapu</th><th>Procentowy podział kosztów etapów w całkowitych kosztach (w %)</th><th>Termin zakończenia danego etapu</th></tr><tr><td>1</td><td>I</td><td>Wykonanie stropu nad II piętrem</td><td>15%</td><td>do 31 sierpnia 2026 roku</td></tr><tr><td>2</td><td>II</td><td>Wykonanie więźby dachowej</td><td>20%</td><td>do 31 października 2026 roku</td></tr><tr><td>3</td><td>III</td><td>Wykonanie jastrychów wewnątrz lokali</td><td>20%</td><td>do 31 grudnia 2026 roku</td></tr><tr><td>4</td><td>IV</td><td>Wykonanie kompletnego pokrycia dachowego</td><td>20%</td><td>do 31 stycznia 2027 roku</td></tr><tr><td>5</td><td>V</td><td>Wykonanie elewacji</td><td>15%</td><td>do 28 lutego 2027 roku</td></tr><tr><td>6</td><td>VI</td><td>Zakończenie budowy i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie</td><td>10%</td><td>do 30 czerwca 2027 roku</td></tr><tr><td colspan="3">razem</td><td>100%</td><td></td></tr></table>	Lp.	Numer etapu	Zakres etapu	Procentowy podział kosztów etapów w całkowitych kosztach (w %)	Termin zakończenia danego etapu	1	I	Wykonanie stropu nad II piętrem	15%	do 31 sierpnia 2026 roku	2	II	Wykonanie więźby dachowej	20%	do 31 października 2026 roku	3	III	Wykonanie jastrychów wewnątrz lokali	20%	do 31 grudnia 2026 roku	4	IV	Wykonanie kompletnego pokrycia dachowego	20%	do 31 stycznia 2027 roku	5	V	Wykonanie elewacji	15%	do 28 lutego 2027 roku	6	VI	Zakończenie budowy i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie	10%	do 30 czerwca 2027 roku	razem			100%	
Lp.	Numer etapu	Zakres etapu	Procentowy podział kosztów etapów w całkowitych kosztach (w %)	Termin zakończenia danego etapu																																					
1	I	Wykonanie stropu nad II piętrem	15%	do 31 sierpnia 2026 roku																																					
2	II	Wykonanie więźby dachowej	20%	do 31 października 2026 roku																																					
3	III	Wykonanie jastrychów wewnątrz lokali	20%	do 31 grudnia 2026 roku																																					
4	IV	Wykonanie kompletnego pokrycia dachowego	20%	do 31 stycznia 2027 roku																																					
5	V	Wykonanie elewacji	15%	do 28 lutego 2027 roku																																					
6	VI	Zakończenie budowy i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie	10%	do 30 czerwca 2027 roku																																					
razem			100%																																						
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	W przypadku zmiany powierzchni użytkowej lokalu na warunkach określonych w umowie deweloperskiej oraz w przypadku zmiany stawki podatku VAT																																								

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. Nabywcy mają prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (zwanej dalej – ustawą), albo elementów, o których mowa w art. 36 ustawy; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 ustawy lub art. 22 ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tych umów; 7) w przypadku gdy deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy; 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 ustawy; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy, 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 ustawy; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy; 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 ustawy, 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 ustawy, 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 ustawy, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8 ustawy, 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 ustawy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy. 7. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy, 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 niniejszej umowy deweloperskiej 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 ustawy, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 9. Nabywcy mają prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku: 1) podwyższenia stawki VAT, a co za tym idzie waloryzacji ceny przewidzianej w treści paragrafu 6 ust. 8 niniejszej umowy. Nabywcy mają prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, w terminie 30 dni od daty powiadomienia przez Dewelopera o tej zmianie, 2) gdy powierzchnia lokalu mieszkalnego będzie większa lub mniejsza o więcej niż 2% od określonej w § 1 ust. 2 niniejszej umowy, Nabywcom przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 14 dni kalendarzowych od otrzymania przez Nabywców powiadomienia o zmianie powierzchni, w stosunku do powierzchni określonej w § 1 ust. 2 niniejszej umowy.
---	---

--	--

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; NIE DOTYCZY
- 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. NIE DOTYCZY

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 z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego,
- 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;

Dokumenty od 1 do 5 dostępne w biurze sprzedaży przy ul. Sudeckiej 97 w Jeleniej Górze lub w siedzibie Dewelopera, w Miłkowie, przy ulicy Brzezie Karkonoskie numer 2

- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu; - **dokument będzie dostępny po zakończeniu prac**
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu - **dokument będzie dostępny po zakończeniu prac**
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu – **nie dotyczy umowy deweloperskiej.**

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Powszechnej Kasie Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie 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 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie,

– 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,

– Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie korzysta także z następujących znaków towarowych: PKO BP

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 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).

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	31 października 2027 roku	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub	Liczba kondygnacji	4 nadziemne i 1 podziemna
	Technologia wykonania	jak w załączniku nr 2 do umowy deweloperskiej (standard wykonania budynku i lokalu)

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	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	jak w załączniku nr 2 do umowy deweloperskiej (standard wykonania budynku i lokalu)
	Liczba lokali w budynku	40 mieszkalnych
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	115 w przedsięwzięciu deweloperskim
	Dostępne media w budynku	Prąd, woda, gaz (kotłownia), kanalizacja, Internet
	Dostęp do drogi publicznej	Tak, dostęp do ulicy Sudeckiej
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Jak w załączniku nr 1 do prospektu	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Wskazano w załącznikach nr 1 do prospektu i załączniku nr 2 do umowy deweloperskiej	
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. 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).
4. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem przynależnej komórki lokatorskiej