

PROSPEKT INFORMACYJNY
PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO



„Budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych nr 1 i
nr 2 wraz z infrastrukturą techniczną”

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 17.08.2025 r.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	ZM Invest Sp. z o. o. NR KRS – 914053	
Adres	58-533 Mysłakowice, ul. Wojska Polskiego 10B,	
Nr NIP i REGON	NIP: 611 28 13 154	REGON: 389570115
Numer telefonu	+48 600 877 829	
Adres poczty elektronicznej	zbpajor@gmail.com	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.sasanka.eu/karpacz/	

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	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Ul. Nowa 25 i 27, 58-533 Mysłakowice
Data rozpoczęcia	17.01.2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	19.06.2024 r.

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	58-533 Mysłakowice; ul. Nowa 25/1; 25/2; 27/1 i 27/2	
Numer księgi wieczystej	JG1J/00080023/9	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	brak	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	-	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	- tory kolejowe, stacja kolejowa, przystanek autobusowy – 600 m, - orlik, korty tenisowe, boisko – 400 m, - energetyczna linia napowietrzna niskiego napięcia – 50 m, - przedszkole – 750 m, - ciek wodny, 2 x staw rybny – 40 m, - składowisko odpadów w sąsiedniej wsi Kostrzyca – 3,5 km,	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	https://myslakowice.e-mapa.net/
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	UCHWAŁA NR XLVI/299/22 RADY GMINY MYŚLAKOWICE z dnia 17.01.2022r. https://mpzp.igeomap.pl/doc/jeleniagora/myślakowice/000.pdf
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Nr 92/XIV/2007 Rady Gminy Mysłakowice z dnia 15.12.2007 r. https://mpzp.igeomap.pl/doc/jeleniagora/myślakowice/01.pdf
	Miejscowy plan odbudowy	BRAK
	Inne ⁴	

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 i świetlne.

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

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	<i>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</i>
	Maksymalna intensywność zabudowy	-
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	-
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	-
	Maksymalna wysokość zabudowy	<i>9m</i>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	-
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	-
	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	<i>Strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego.</i>
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	Warunki szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵	<i>Uchwała Nr 92/XIV/2007 Rady Gminy Mysłakowice z dnia 15.12.2007 r.</i> https://mpzp.igeomap.pl/doc/jeleniagora/myslakowice/01.pdf	
	Przeznaczenie terenu	<i>229.MN2; 2MN; 227.MN1; - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</i>
	Maksymalna intensywność zabudowy	-
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	-
	Maksymalna wysokość zabudowy	<i>7 – 9 m</i>

- 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 Pomnik 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.

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

	Maksymalna powierzchnia zabudowy	-
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	-
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie
	Uchwała Nr 92/XIV/2007 Rady Gminy Mysłakowice z dnia 15.12.2007 r. https://mpzp.igeomap.pl/doc/jeleniagora/myslakowice/01.pdf	
	Przeznaczenie terenu	-
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	-
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	-
	Maksymalna wysokość zabudowy	-
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	-
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	-
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	NIE DOTYCZY	NIE DOTYCZY,
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Dachy strome, symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu pości 40 – 45 stopni, dla budynków gospodarczych nachylenie pości: 30 – 45 stopni.
	forma architektoniczna	Układ kalenicy głównej: równoległy do linii zabudowy dla terenu
	usytuowanie linii zabudowy	Jako linia nieprzekraczalna w odległości 6,0 m od pasa drogowego drogi wewnętrznej i dojazdowej,
	intensywność wykorzystania terenu	a) należy spełnić wymagania art. 73.74 i 75 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U.2022 r. poz. 2556 ze zm.); b) w trakcie budowy należy ograniczyć negatywne oddziaływanie na środowisko; c) należy chronić i zabezpieczyć przed zniszczeniem (jeśli występują na terenie objętym inwestycją) torfowiska, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne, d) należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych, w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru;

	e) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przedmiotowej działki oraz nieruchomości sąsiednich przed erozją wodną; f) zakazuje się niwelacji terenu oraz przekształcania naturalnego ukształtowania terenu powodującej naruszenie stanu wód. Zgodnie z art. 234 ust. 1 ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2625 ze zm.) właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może: „zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich” oraz „odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie”;
warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	a) Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1072 ze zm.) - działka nie leży na terenach górniczych; b) ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa z dnia 9.06.2011 r. Prawo geologiczne i górnicze – działka nie leży na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych; c) ochrona przed powodzią (ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne - działka nie leży na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią w myśl art. 16 pkt 34 ustawy Prawo wodne;
wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	-
warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego.
wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	-
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	a) gospodarka energetyczna: indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, b) gospodarka ściekowa: do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach i w uzgodnieniu z gestorem sieci lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej; c) zaopatrzenie w wodę: na warunkach i w uzgodnieniu z gestorem sieci, d) zaopatrzenie w energię elektryczną: na warunkach i w uzgodnieniu z gestorem sieci, e) zaopatrzenie w gaz: na warunkach i w uzgodnieniu z gestorem sieci, f) - ścieki deszczowe: - czyste wody opadowe (np. z powierzchni utwardzonych tj. dachy, chodniki itp.) – do sieci kanalizacji deszczowej po uprzednim uzyskaniu zgody gestora sieci, w wypadku braku

		sieci kanalizacji deszczowej - do studni chłonnych lub innych urządzeń rozsączających, zbiorników retencyjnych lub rowów melioracyjnych, znajdujących się w granicach własnej działki. - zanieczyszczone wody opadowe (np. z powierzchni utwardzonych tj. miejsca postojowe, podjazdy, drogi itp.) - do sieci kanalizacji deszczowej po uprzednim uzyskaniu zgody gestora sieci, w wypadku braku sieci kanalizacji deszczowej – do studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych i rowów melioracyjnych. - chłonność gruntu (dotyczy zarówno czystych jak i zanieczyszczonych wód opadowych) w przypadku rozprzodzenia wód na powierzchnię działki lub do urządzeń chłonnych lub rozsączających winna być udokumentowana przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, odpowiednią ekspertyzą, wykonaną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia z zakresu geologii, - dopuszcza się realizację zbiorników do gromadzenia wód opadowych w celu późniejszego ich wykorzystania na cele gospodarstwa domowego, np. do podlewania ogrodu. g) odpady komunalne – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	50% powierzchni terenu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nieokreślona
	Nadziemna intensywność zabudowy	Do 9 m
	Wysokość zabudowy	Do 9 m
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	<i>Rewitalizacja Istniejącej linii kolejowej na linii Mysłakowice- Karpacz w odległości ok 400 m.</i>	
	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	-
	decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	<i>Decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach są publiczne i można je znaleźć na stronach BIP danej JST</i>
	decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak
	decyzje wydaje Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska	
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak
	miejscowych planach odbudowy	Brak

⁶ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnia ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska cmentarze.

	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Analizowany teren nie znajduje się w obrębie obszarów zagrożonych wystąpieniem powodzi czy podtopień.
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	- brak informacji o takiej inwestycji w obrębie 1 km od badanego obszaru.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	- rewitalizacja istniejącej linii kolejowej: Mysłakowice – Kowary w odległości 350 m.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	- brak informacji o takiej inwestycji w obrębie 1 km od badanego obszaru.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	- brak informacji o takiej inwestycji w obrębie 1 km od badanego obszaru.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	- brak informacji o takiej inwestycji w obrębie 1 km od badanego obszaru. Istniejąca w sąsiedztwie przedsięwzięcia deweloperskiego sieć energetyczne nie ma znamion strategicznej sieci przesyłowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	- brak informacji o takiej inwestycji w obrębie 1 km od badanego obszaru.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	- brak informacji o takiej inwestycji w obrębie 1 km od badanego obszaru.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	- brak informacji o takiej inwestycji w obrębie 1 km od badanego obszaru.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	- brak informacji o takiej inwestycji w obrębie 1 km od badanego obszaru.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	- brak informacji o takiej inwestycji w obrębie 1 km od badanego obszaru.
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 ostateczna nr 28/2022 z dnia 17.01.2022 roku Starosta Karkonoski	

Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	19.06.2024 r	
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 2020r. 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	nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Termin rozpoczęcia prac budowlanych: 26.04.2022 r Planowany termin zakończenia prac budowlanych: 26.02.2024 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	liczba budynków	2
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	12 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnię użytkową lokalu obliczono zgodnie z aktualną normą PN-ISO 9836	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
Środki ochrony nabywców	Środki własne	Środki własne
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	Środki własne
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym art. 7. ust. 1-5, art. 8. ust. 1-3, art. 10 ust. 1-3, art. 11 ust. 1 i 2. Deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego albo zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwanego dalej mieszkaniowym rachunkiem powierniczym, dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego. Deweloper jest zobowiązany do posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej umowy deweloperskiej w ramach tego przedsięwzięcia. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje	

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.) 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.

* Niepotrzebne skreślić.

	dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w jego harmonogramie. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w jego harmonogramie. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank, z zastrzeżeniem, że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazywane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy. W przypadku, gdy deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa wyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku. Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa w art. 10 ust. 1 ustawy deweloperskiej, informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie. Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzednim. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w jego harmonogramie. Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Wpłaty pochodzące od Nabywcy zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, o którym mowa wyżej w pkt 1) niniejszego ustępu 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, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego; w przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego/, określonego w jego harmonogramie, 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 ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia własności, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca; Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa powyżej, zgodnie z art. 17 Ustawy. Koszty kontroli, o której mowa wyżej ponosi Deweloper Koszty prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Środki własne
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	ETAP I – 25 % Termin realizacji do dnia 19.06.2022 r. Koszt zakupu działki wraz z projektem i pozwoleniem na budowę. ETAP II – 25% Termin realizacji do dnia 30.12.2022 r. Prace ziemne, ławy i stopy fundamentowe. Stan surowy otwarty. ETAP III – 25% Termin realizacji do dnia 31.07.2023 r. Stan surowy zamknięty, instalacje wewnętrzne i sieci zewnętrzne. ETAP IV – 25% Termin realizacji do dnia 26.02.2024 r. Prace wykończeniowe oraz zagospodarowanie terenu. Zakończenie robót budowlanych oraz odbiory PINB.

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Deweloper upoważniony jest do zmiany ustalonej w umowie deweloperskiej ceny sprzedaży 1m², tylko w przypadku zmiany stawki podatku VAT, jeżeli zmiana taka nastąpi po podpisaniu umowy deweloperskiej. Jeżeli zmiana ta spowoduje podwyższenie ceny, Nabywca będzie mógł odstąpić od umowy deweloperskiej. Nabywca może wykonać poprzez złożenie oświadczenia w terminie 14 dni od dnia, w którym Deweloper poinformował Nabywcę o wejściu w życie przepisów dotyczących podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) lub zmianie powierzchni użytkowej. W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy planowaną powierzchnią lokalu mieszkalnego, wynikającą z dokumentacji projektowej a powierzchnią wynikającą z ostatecznego obmiaru dokonanego po jego wybudowaniu, cena brutto lokalu mieszkalnego ulegnie stosownej zmianie – zgodnie z treścią § 4 umowy deweloperskiej.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART.2 UST.1 PKT 2,3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 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 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 tej umowy; 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 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. 13) w przypadku wzrostu stawki podatku od towarów i usług (VAT) przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia Ceny, 14) w przypadku, gdy zmiana powierzchni użytkowej Lokalu, ustalona w wyniku pomiaru powykonawczego dokonanego po jego wybudowaniu, przekracza +/- 2% w stosunku do powierzchni użytkowej, chyba że zmiana taka wynika z realizacji zleceń aranżacyjnych, W przypadkach określonych powyżej w pkt 13) i 14) prawo odstąpienia od Umowy Nabywca może wykonać poprzez złożenie oświadczenia w terminie 14 dni od dnia, w którym Deweloper poinformował Nabywcę o wejściu w życie przepisów dotyczących podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) lub zmianie powierzchni użytkowej. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 30 dni od 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 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 po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, 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, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone przez Bank z Rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej. 7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 9. Środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę i pozostające na Rachunku powierniczym, a należne Nabywcy wobec odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron zostaną zwrócone Nabywcy przez Bank niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. 10. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, w sposób inny niż określony w art. 43 ustawy, strony umowy deweloperskiej powinny przedstawić zgodne oświadczenia woli (porozumienie) o sposobie podziału środków zgromadzonych na rachunku przez Nabywcę i zaewidencjonowanych na Rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na rachunku w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń woli, o których mowa wyżej. 11. W przypadku, gdy Nabywca odstąpi od umowy deweloperskiej na podstawie art. 43 ust. 1 Ustawy, zobowiązany jest on do przedstawienia w Banku następujących dokumentów: 1) dokument tożsamości, 2) oświadczenie o odstąpieniu od tej umowy w odpowiedniej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia, 3) zgodę Nabywcy na wykreślenie roszczenia, o którym mowa art. 38 ust. 2 Ustawy, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi lub oświadczenie nabywcy, że nie złożono wniosku o wpis tego roszczenia do księgi wieczystej, 4) oryginał lub poświadczony notarialnie dowód doręczenia deweloperowi oświadczenia, o którym mowa w pkt 2 (np. pocztowe potwierdzenie odbioru), 5) umowę, od której odstąpił, jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu, 6) pisemne oświadczenie nabywcy, w którym wskazany został numer rachunku bankowego nabywcy (cesjonariusza), na który mają być przekazane środki wpłacone przez tego nabywcę na rachunek za pośrednictwem sub-konta. 12. W przypadku, gdy Deweloper odstąpi od tej umowy na podstawie art. 43 Ustawy, Nabywca zobowiązany jest do przedstawienia w Banku następujących dokumentów: 1) dokument tożsamości, 2) oświadczenie Dewelopera o odstąpieniu od tej umowy w odpowiedniej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia, 3) umowę, od której odstąpił Deweloper, jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu, 4) oświadczenie nabywcy, o którym mowa w ust. 11 pkt 6). 13. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednakże nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy lub otrzymania przez Nabywcę oświadczenia Dewelopera o
--	---

	odstąpieniu od umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone przez Bank z Rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej
INNE INFORMACJE	