

Stan na dzień sporządzenia prospektu
informacyjnego **02.03.2026 r****PROSPEKT INFORMACYJNY
CZĘŚĆ OGÓLNA****I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	ESO Developer Sp. z o.o. Numer KRS: 0001103520	
Adres	ul. Teofila Firlika 19/110A, 71-637 Szczecin	
Numer NIP i REGON	NIP 9552580419	REGON 528509404
Numer telefonu	531 237 621	
Adres poczty elektronicznej	kontakt@esodeveloper.pl	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	www.esodeveloper.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA****PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

Adres	Ul. Łąkowa, 72-123 Rurzyca
Data rozpoczęcia	25.06.2024
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	30.07.2025

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	-
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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	ul. Łąkowa, 72-123 Rurzyca, dz. nr. 326/6, obręb 0022 Rurzyca (Inwestycja realizowana jest na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanej pierwotnie dla działki nr 326/2).	
Numer księgi wieczystej	SZ1O/00063260/8	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń hipotecznych	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Najbliższe sąsiedztwo inwestycji stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny niezabudowane i zielone. W otoczeniu inwestycji występują tereny o charakterze mieszkaniowym i rekreacyjnym. W sąsiedztwie inwestycji nie stwierdzono obiektów generujących uciążliwości zapachowe, hałasowe ani świetlne, które mogłyby negatywnie wpływać na warunki życia przyszłych mieszkańców.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Nie uchwalono planu ogólnego i do czasu uchwalenia obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Na działce nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego natomiast obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goleniów uchwalony przez Radę Miejską w Goleniowie. Uchwała Nr LI/601/22 z dnia 31 stycznia 2022 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goleniów. https://goleniow-bip.alfatv.pl/unzip/27942.dhtml
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	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, 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.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
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	Brak MPZP w promieniu 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak MPZP w promieniu 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak MPZP w promieniu 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak MPZP w promieniu 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak MPZP w promieniu 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak MPZP w promieniu 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak MPZP w promieniu 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem

<p>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</p>	<p>Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<p>Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – ekstenywna (symbol MN2 zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goleniów. Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania Terenu.</p>
	<p>Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:</p>	
	<p>gabaryty</p>	<p>Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, maksymalnie dwukondygnacyjna. Szerokość elewacji frontowej dla każdego planowanego budynku wynosi od 10,3 m do 16,2 m. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (okapu) od poziomu terenu wynosi od 3,0 m do 3,3 m, a w przypadku części garażowej położonej na linii ściany frontowej budynku mieszkalnego lub cofniętej w głąb działki dopuszcza się wysokość okapu min. 2,2 m; w przypadku realizacji budynku bez okapu dopuszcza się wysokość do max 4,3 m. Maksymalna wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy wynosi max 9,0 m. Dach stromy dwuspadowy lub wielospadowy z czytelną kalenicą, o kącie nachylenia połaci głównych w granicach 30–45°, kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym; dopuszcza się wykonanie lukarn z zachowaniem zarysu dachu. Układ głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do obowiązującej linii zabudowy. Dostęp do drogi publicznej zapewniony jest poprzez bezpośrednie włączenie do drogi publicznej powiatowej, przy czym sposób włączenia należy uzgodnić indywidualnie na etapie projektowania z zarządcą drogi. Obsługa planowanej inwestycji musi być dostosowana do istniejącej organizacji ruchu drogowego, a parkowanie pojazdów odbywa się wyłącznie na terenie wnioskowanej działki; dla potrzeb planowanej inwestycji należy zapewnić minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny.</p>
	<p>forma architektoniczna</p>	<p>parter + poddasze użytkowe lub nieużytkowe</p>
	<p>usytuowanie linii zabudowy</p>	<p>Zgodnie z § 4 ust. 4 decyzji o warunkach zabudowy dla budynku w pierwszej linii zabudowy wyznacza się obowiązującą linię zabudowy w odległości 6 m od granicy działki drogowej (ul. Łąkowa), zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym. Dopuszcza się wysunięcie przed obowiązującą linię zabudowy wykuszy, gzymsów wieńczących, balkonów, schodów zewnętrznych w parterze, okapów, daszków nad wejściem i ganków – do 2,0 m. Dla budynku w głębi działki obowiązująca linia zabudowy jest nieprzekraczalną linią zabudowy. Dla planowanej inwestycji wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od granicy działki nr 326/1.</p>
<p>intensywność wykorzystania terenu</p>	<p>Na podstawie § 5 ust. 1 wskaźnik zabudowy kubaturowej dla wskazanego terenu wyznaczono na poziomie do 15,8%. Powierzchnia biologicznie czynna min 50% wskazanej powierzchni.</p>	

	<p>warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu</p>	<p>Realizowana inwestycja winna być zrealizowana zgodnie z: Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).</p> <p>Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679) – zakres i forma projektu budowlanego powinna odpowiadać warunkom określonym w ww. rozporządzeniu.</p> <p>Ustawą z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409):</p> <ul style="list-style-type: none"> – grunt oznaczony symbolem RV, – teren wymaga wyłączenia z produkcji rolnej zgodnie ustawą z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, – powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu w wyniku planowanej inwestycji 1215 m². <p>Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463).</p> <p>Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1311).</p> <p>Ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 645 z późn. zm.).</p> <p>Ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.).</p> <p>W przypadku kolizji z infrastrukturą elektroenergetyczną projekt zagospodarowania terenu przed uzyskaniem pozwolenia na budowę może wymagać zaopiniowania z właściwym zarządcą sieci.</p> <p>Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640).</p> <p>Planowana inwestycja winna być realizowana zgodnie z:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 699 z późn. zm.). – Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.). – Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.). – Ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.). – Uchwałą nr XXVIII/386/21 Rady Miejskiej w Goleniowie z dnia 27 stycznia 2021 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Komarowo (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2021 r. poz. 1065). <p>Teren inwestycji położony na terenie aglomeracji Komarowo</p>
--	--	---

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	Inwestycja nie może naruszać interesów osób trzecich. Reguluje to ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.). Inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. W tym zakresie ingerencja w pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej. Wejście na tereny sąsiednie wymaga porozumienia z jego dysponentami, uporządkowania i przywrócenia poprzednich walorów gruntu oraz wypłacenia ustalonej umową odszkodowań.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>Zaopatrzenie w wodę – przyłączenie do sieci wodociągowej na zasadach uzgodnionych z Goleniowskimi Wodociągami i Kanalizacją Sp. z o.o.</p> <p>W zakresie kanalizacji sanitarnej – przyłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach uzgodnionych z Goleniowskimi Wodociągami i Kanalizacją Sp. z o.o.</p> <p>Odprowadzanie wód opadowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji.</p> <p>W zakresie elektroenergetyki – przyłączenie do sieci energetycznej na zasadach uzgodnionych z Eneą Operator Sp. z o.o. Rejon Dystrybucji Goleniów.</p> <p>W zakresie zaopatrzenia w ciepło – indywidualne źródło ciepła i/lub instalacja pozyskująca energię ciepłą ze źródeł odnawialnych.</p> <p>W zakresie zaopatrzenia w gaz – istnieją techniczne możliwości przyłączenia do sieci gazowej, na zasadach uzgodnionych z Polską Spółką Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Szczecinie.</p> <p>W zakresie usuwania i unieszkodliwiania odpadów obowiązują ustalenia zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Goleniów.</p> <p>W zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa bezpośrednia.</p>

	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>Zaopatrzenie w wodę – przyłączenie do sieci wodociągowej na zasadach uzgodnionych z Goleniowskimi Wodociągami i Kanalizacją Sp. z o.o.</p> <p>W zakresie kanalizacji sanitarnej – przyłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach uzgodnionych z Goleniowskimi Wodociągami i Kanalizacją Sp. z o.o.</p> <p>Odprowadzanie wód opadowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji.</p> <p>W zakresie elektroenergetyki – przyłączenie do sieci energetycznej na zasadach uzgodnionych z Eneą Operator Sp. z o.o. Rejon Dystrybucji Goleniów.</p> <p>W zakresie zaopatrzenia w ciepło – indywidualne źródło ciepła i/lub instalacja pozyskująca energię cieplną ze źródeł odnawialnych.</p> <p>W zakresie zaopatrzenia w gaz – istnieją techniczne możliwości przyłączenia do sieci gazowej, na zasadach uzgodnionych z Polską Spółką Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Szczecinie.</p> <p>W zakresie usuwania i unieszkodliwiania odpadów obowiązują ustalenia zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Goleniów.</p> <p>W zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa bezpośrednia.</p> <p>Obiekty budowlane zaprojektować należy w stosownych odległościach od istniejącego uzbrojenia podziemnego i naziemnego oraz lasu zgodnie z obowiązującymi przepisami, w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącym uzbrojeniem terenu obowiązuje uzgodnienie z właścicielem uzbrojenia.</p>
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Powierzchnia biologicznie czynna min 50% wskazanej powierzchni.
	nadziemna intensywność zabudowy	Na podstawie § 5 ust. 1 wskaźnik zabudowy kubaturowej dla wskazanego terenu wyznaczono na poziomie do 15,8%.
	wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość od poziomu terenu do kalenicy – max Hk = 9,0 m.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	W związku z otrzymanym pismem z urzędu Gminy Goleniów sygn. nr WPN.6730.158.2023.BW z dnia 13.07.2023 r. oraz 10.01.2024
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dotyczących inwestycji w promieniu 1 km od terenu przedsięwzięcia – według stanu na dzień sporządzenia prospektu.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Brak miejscowych planów odbudowy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy

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

	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr. 277/2024 z dnia 16.05.2024 oraz przeniesienie pozwolenia decyzja nr. 435/2024 z dnia 23.07.2024 wydane przez Burmistrza Gminy Goleniów.	
Data uprawomocnienia 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 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	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie - 16.12.2025 r. Zakończenie - 20.11.2026	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1 budynek
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy w zabudowie bliźniaczej.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Według normy 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%
	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 ⁷⁾	0,1%

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.

<p>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</p>	<p>Środki pieniężne wpłacane przez Nabywców w związku z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego będą gromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym zamkniętym, prowadzonym przez bank dla Dewelopera. Dla każdego Nabywcy bank prowadzi ewidencję wpłat i wypłat na indywidualnym rachunku wirtualnym (technicznym numerze rachunku), przypisanym do danego Nabywcy, prowadzonym w ramach jednego mieszkaniowego rachunku powierniczego.</p> <p>Mieszkaniowy rachunek powierniczy nie podlega wypowiedzeniu przez Dewelopera. Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę jednorazowo, po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawo własności nieruchomości.</p> <p>Wpłaty dokonywane przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy realizowane są zgodnie z zasadami i terminami określonymi w umowie deweloperskiej.</p> <p>Koszty prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego ponosi Deweloper.</p>
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>ING Bank Śląski S.A.</p>
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<p>Etap I budowy 25% do 29.05.2026 r. Przygotowanie zadania inwestycyjnego w zakresie niezbędnym do rozpoczęcia prac budowlanych, wykonanie budynku do stanu surowego zamkniętego (stan zero, strop, ściany nośne i działowe, dach, okna i drzwi)</p> <p>Etap II budowy 25% do 31.07.2026 r. Elektryka, tynki wewnętrzne, instalacje wodno-kanalizacyjne, posadzki</p> <p>Etap III budowy 25% do 18.09.2026 r. Elewacja i montaż źródła ciepła</p> <p>Etap IV budowy 25% do 20.11.2026 r. Zakończenie prac budowlanych i uzyskanie odbioru budowlanego.</p>
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>Waloryzacja nie jest dopuszczana, zmiana ceny jest możliwa w razie zmiany stawki VAT.</p> <p><i>W razie zmiany Stawki VAT powodującej zmianę Ceny brutto, kolejna część Ceny brutto, której termin zapłaty przypada po zmianie Stawki VAT zostanie odpowiednio zmieniona tj. zwiększona lub zmniejszona stosownie do zmiany Stawki VAT. W przypadku zmiany Stawki VAT Deweloper zawiadomi Nabywcę o zmianie Ceny brutto. W przypadku zmiany Ceny brutto w wyniku zmiany Stawki VAT, Nabywcy będzie przysługiwać prawo odstąpienia od Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawiadomienia Kupującego o wzroście/obniżeniu Ceny brutto oraz do otrzymania zwrotu zapłaconej części Ceny brutto w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia odstąpienia od umowy.</i></p>
<p>WARUNKI ODSZTĄPIENIA 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</p>	

<p>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</p>	<p>1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:</p> <p>a. jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U.2021.1177) zwanej dalej „Ustawą” albo elementów o których mowa w art. 36 Ustawy;</p> <p>b. 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;</p> <p>c. 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;</p> <p>d. 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;</p> <p>e. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;</p> <p>f. w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z tej umowy;</p> <p>g. w przypadku gdy deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy;</p> <p>h. 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;</p> <p>i. w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie;</p> <p>j. w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;</p> <p>k. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;</p> <p>l. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (tj. jeżeli w dniu ogłoszenia upadłości Dewelopera zobowiązania z Umowy nie zostały wykonane w całości lub części, syndyk może, za zgodą sędziego-komisarza, wykonać zobowiązanie upadłego Dewelopera i zażądać od drugiej strony –Kupującego spełnienia świadczenia wzajemnego).</p> <p>2. W przypadkach, o których mowa w pkt 1 lit a-e, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>3. W przypadku, o którym mowa w pkt 1 lit. f, 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.</p> <p>4. W przypadku, o którym mowa w pkt 1 lit. g, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.</p> <p>5. W przypadku, o którym mowa w pkt 1 lit. h, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>6. W przypadku, o którym mowa w pkt 1 lit. i, 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.</p> <p>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.</p>
---	--

8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

9. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, będzie skuteczne, jeżeli zawierać będzie zgodę Kupującego na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczeń, wynikających z zawarcia umowy deweloperskiej oraz zostanie sporządzone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

10. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera, Kupujący jest zobowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczeń, wynikających z zawarcia umowy deweloperskiej, w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od dnia odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera (o ile zgoda taka nie została złożona wcześniej).

11. Prawo odstąpienia przysługiwać będzie Nabywcy w przypadku zmniejszenia lub zwiększenia powierzchni Lokalu a tym samym ceny, zgodnie z zapisami umowy deweloperskiej. Prawo do odstąpienia nie będzie przysługiwało w przypadku, gdy różnice w powierzchni Lokalu powstaną na skutek zmian dokonanych przez Nabywcę.

12. W przypadku zmiany ceny nabycia prawa w wyniku zmiany stawki VAT, Nabywcy będzie przysługiwać prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawiadomienia Kupującego o wzroście/obniżeniu ceny nabycia prawa. W przypadku ustania relacji prawnej uzasadniającej wpis roszczenia hipotecznego, między Nabywcą a Deweloperem – Nabywca zobowiązany jest do uzyskania od banku hipotecznego, a następnie do przedłożenia Deweloperowi oświadczenia tego banku o zgodzie na wykreślenie roszczenia hipotecznego dotyczącego lokalu, posiadającego moc dokumentu urzędowego i stanowiącego podstawę jego wykreślenia w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, na podstawie art. 95 Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Prawo bankowe (Dz. U. z 2016r., poz. 1988 ze zm.) w zw. z art. 20 ust. 5 Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2016r., poz. 1771).

INNE INFORMACJE

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 użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, 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.

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 użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub 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 ING Bank Śląski S.A. 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 ING Bank Śląski S.A.
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku 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,

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.

IV. Informacja:

Na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego nieruchomość, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie, została objęta podziałem geodezyjnym. Podział nieruchomości nie spowodował konieczności zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę, co pozostaje zgodne z art. 36a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.