



HARMONIA
DREWNA



REZYDENCJE

RAFACZÓWKI

Prospekt Informacyjny



PRO CONSULT SP. Z O.O.
Aleja Grunwaldzka 472
80-309 Gdańsk, Polska
NIP: 5842835937
REGON: 525472089

www

www.harmoniadrewna.pl



biuro@harmoniadrewna.pl



Data Sporządzenia Prospektu: 4 sierpnia 2025 roku



PROSPEKT INFORMACYJNY BUDYNEK 1

PRO CONSULT SP. Z O.O.

Budowa sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z których każdy z budynków będzie miał trzy apartamenty, do których przydzielono miejsca postojowe. Wszystkie budynki położone będą na niezabudowanej działce o numerze 2341/3 położonej w miejscowości Suche w Gminie Poronin o łącznej powierzchni 2303 m².

Spis treści

CZĘŚĆ OGÓLNA	4
I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA	4
II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	4
III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	8
IV. CZĘŚĆ INDYWIDUALNA	32
ZAŁĄCZNIKI:.....	36

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	PRO CONSULT SP. Z O.O.
Adres	Aleja Grunwaldzka 472, 80-309 Gdańsk, Polska
Numer NIP i REGON	NIP: 5842835937 REGON: 525472089
	Numer KRS: 0001039808
Numer telefonu	+48 601 911 912
Adres poczty elektronicznej	biuro@harmoniadrewna.pl
Adres strony internetowej dewelopera	www.harmoniadrewna.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANIE

Realizatorem inwestycji jest: PRO CONSULT SP. Z O.O. REGON 525472089, NIP: 5842835937 z siedzibą w Gdańsku 80 – 309 Aleja Grunwaldzka 472.

Deweloper jest spółką, utworzoną do realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego Harmonia Drewna – Rezydencje Rafaczówki. Właściciele posiadają wieloletnie doświadczenie w realizacji projektów budowlanych i organizacji sprzedaży na rynku mieszkaniowym, począwszy od domów jednorodzinnych po obiekty wielkokubaturowe, a także w realizacji obiektów użyteczności publicznej i zakładów produkcyjnych. Prezes

Zarządu Pro Consult sp. z o.o. Robert Waszczyk - posiada bogate doświadczenie zarówno w sektorze klientów firmowych jak i indywidualnych. Jako członek kadry zarządczej uczestniczył w realizacji projektów realizowanych przez grupę kapitałową Kamex, która realizuje szerokie spectrum projektów m.in. hal produkcyjnych, obiektów przemysłowych, budynków użyteczności publicznej, budynków mieszkalnych, magazynów, budynków oświaty. Jako członek kadry zarządzającej, w celu skutecznej realizacji projektów współpracuje z podmiotami zależnymi, które specjalizują się w danej płaszczyźnie projektów, co pozwala na optymalizację zadań i gwarantuje terminowość i jakość wykonania zleceń. Od 2010 roku działa również na rynku pośrednictwa nieruchomości (przez ponad 10 lat prowadził biuro nieruchomości). Z powodzeniem przeprowadził sprzedaż lokali mieszkalnych, oraz usługowych w projekcie deweloperskim realizowanym przez Kamex Polska Sp. z o.o. w miejscowości Gdynia ulica Słowicza 1

Ostatnio realizowane i zarządzane projekty przez Prezesa Zarządu Roberta Waszczyka:

2019 – 2022 r. Budynek Wielorodzinny w Gdyni przy ulicy Słowicza.



Przedsięwzięcie polegało na budowie budynku mieszkalno-usługowego, wielorodzinnego wraz z murem oporowym i garażem podziemnym. . Inwestycja zlokalizowana jest w Gdyni, w dzielnicy Pustki Cisowskie przy ul. Słowicza, dz. nr 395. Projekt obejmował budowę jednego budynku mieszkalno-usługowego, wielorodzinnego o wysokości 5-ciu kondygnacji nadziemnych. Budynek stanowi wyodrębnioną całość techniczno-użytkową z osobnymi przyłączami i urządzeniami. Obiekt przeznaczony jest w całości na potrzeby zabudowy mieszkaniowo- usługowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Projekt został zakończony w roku 2022 Do osiągnięcia zadowolenia Inwestora przyczyniły się między innymi: wykończenie materiałami bardzo dobrej jakości oraz dbałość o realizację zgodnie z wymaganiami Inwestora. Wartość projektu ponad 8 mln zł.

2023 – 2024 Budowa Parku Handlowego w Kobysewie



Przedmiotem inwestycji była budowa 3 budynków usługowo-handlowych – pełniących funkcję parku handlowego. Centrum Handlowe Kamex Park jest nowoczesnym kompleksem w pełni

wyposażonym i dostosowanym do prowadzenia prac biurowych oraz działalności handlowej. Całkowita powierzchnia użytkowa Parku Handlowego Kamex Park wynosi blisko 4000 m2. Park Handlowy został otwarty w październiku 2024 roku i został przy udziale Roberta Waszczyka w 90% skomercjalizowany. Przedmiotowa wartość projektu to ponad 22 miliony.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (Zrealizowanego przez Kamex Polska sp. z o.o.)	
Adres	Gdynia Słowicza 1
Data rozpoczęcia	01.08.2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	07.09.2022 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA BUDOWLANEGO (zrealizowanego Kamex Polska sp. z o.o.)	
Adres	Dzierżąžno Kartuska 2 C
Data rozpoczęcia	11.10.2019 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	28.04.2021 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Kobysewo Smołdzińska 2
Data rozpoczęcia	10.06.2023 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	03.10.2024 r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE DOTYCZY

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Suche ul. Rafaczówki, Gmina Poronin, Dz. ewid. nr: 2341/3 Identyfikator działki:121705_2.0504.2341/3	
Numer księgi wieczystej	NS1Z/00061942/8	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	HIPOTEKA UMOWNA NA KWOTĘ zł (..... złotych) NA RZECZ BANKU SPÓŁDZIELCZEGO W PRUSZCZU GDAŃSKIM , REGON 000495792, KRS 0000097477 HIPOTEKA UMOWNA NA KWOTĘ zł (..... złotych) NA RZECZ BANKU RUMIA SPÓŁDZIELCZEGO, REGON 000496219, KRS 000073381 ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI GŁÓWNEJ, ODSETEK, ODSETEK OD PRZETERMINOWANYCH NALEŻNOŚCI, PROWIZJI I OPŁAT ORAZ PRYZNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, UMOWA KREDYTU Brak innych wniosków o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	
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⁾	Budynki mieszkalne jednorodzinne.	
	Plan ogólny gminy	Uchwała Nr XLVIII/287/2018 Rady Gminy Poronin z dnia 26 września 2018r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Poronin.

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.

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SOŁECTWA SUCHE W TZW. CZĘŚCI S1 Uchwała nr XXXV/185/2013 Rady Gminy Poronin z dnia 19 cze1wca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 22 lipca 2013 r., poz.4600) UCHWAŁA NR XXXV/185/2013 RADY GMINY PORONIN z dnia 19 cze1wca 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Suche w tzw. części S 1
	Miejscowy plan odbudowy	Obszar szczególnej ochrony krajobrazowej; Południowo małopolski Obszar Chronionego Krajobrazu
	Inne ⁴⁾	NIE DOTYCZY
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	1 MU3d - Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej z dominacją zabudowy drewnianej; 20KDW - Tereny komunikacji - drogi wewnętrzne;
	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy dla działki nr 2341/3, znajdującej się w obszarze 1MU3d, wynosi 0,30. W przypadku realizacji zabudowy drewnianej zrębowej dopuszcza się zwiększenie intensywności do 0,40.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,40 (dla zabudowy drewnianej zrębowej) Minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,10
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki. Jeżeli budynek zostanie wykonany w technologii zabudowy drewnianej zrębowej, maksymalna powierzchnia zabudowy może wynosić 40% powierzchni działki.
	Maksymalna wysokość zabudowy	11 M
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50 %
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie (DOM)
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1. Ochrona przyrody i krajobrazu: Działka znajduje się w Południowo-małopolskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, co oznacza konieczność zachowania walorów krajobrazowych. Obowiązuje zakaz lokalizacji słupów i masztów o wysokości powyżej 15 m. Wprowadzanie nowych zalesień powinno być zgodne z ustaleniami MPZP. 2. Ochrona wód i powierzchni biologicznie czynnej: Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych.

⁴ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:

		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 50% powierzchni działki. Obowiązek zachowania istniejących cieków wodnych oraz ich biologicznej obudowy. Zakaz grodzienia nieruchomości przylegających do potoku Suche w odległości mniejszej niż 5 m oraz do pozostałych cieków wodnych w odległości mniejszej niż 1,5 m. 3. Ochrona powietrza i hałasu: Zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (np. duże zakłady przemysłowe). Dopuszczalny poziom hałasu musi spełniać normy dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej. 4. Ochrona gleby i terenu: Obowiązek zapewnienia geotechnicznych warunków posadowienia budynków, zwłaszcza na terenach o skomplikowanych warunkach gruntowych. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które mogłyby negatywnie wpłynąć na stabilność gruntu. 5. Gospodarka odpadami i zanieczyszczeniami: Odpady muszą być gromadzone w sposób selektywny i przekazywane do systemu gospodarki odpadami. Zakaz prowadzenia działalności powodującej emisję zanieczyszczeń wykraczających poza granice działki. 6. Inne ograniczenia: Budynki muszą spełniać wymogi energooszczędności i ochrony cieplnej. Obowiązuje harmonizacja architektoniczna z krajobrazem, w tym stosowanie dachów dwuspadowych o nachyleniu 35-45°. Wszystkie inwestycje muszą być zgodne z przepisami ochrony środowiska, prawa budowlanego oraz MPZP.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE DOTYCZY
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1. Ochrona zabytków i obiektów wpisanych do ewidencji gminnej W przypadku występowania na działce obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wszelkie prace budowlane, przebudowy i rozbiórki wymagają uzgodnień z właściwym organem ds. ochrony zabytków. Zakaz przekształceń, które mogłyby obniżyć historyczną, estetyczną lub architektoniczną wartość obiektów. Zakaz umieszczania reklam na budynkach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. 2. Ochrona krajobrazu kulturowego Działka znajduje się w Południowo-małopolskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, co oznacza konieczność zachowania lokalnej tradycji architektonicznej. Nowe budynki muszą być zgodne z tradycyjną architekturą regionu – dachy

		dwuspadowe o nachyleniu 35-45°, preferowana zabudowa drewniana. Ograniczenia w zakresie wysokości zabudowy i powierzchni zabudowy mają na celu zachowanie historycznego układu przestrzennego i krajobrazowego. 3. Wymogi dotyczące nowej zabudowy W przypadku budowy nowych obiektów w otoczeniu zabytków, ich forma i materiały muszą być dostosowane do charakteru sąsiedztwa. Wymagana jest harmonizacja kolorystyki elewacji i dachów z istniejącą zabudową. 4. Ochrona elementów krajobrazowych i kulturowych Istniejące historyczne układy urbanistyczne, aleje drzew, mury oporowe i inne elementy krajobrazowe powinny być zachowane i odpowiednio wkomponowane w nowe inwestycje. W przypadku prowadzenia wykopów budowlanych należy zgłosić możliwość odkrycia znalezisk archeologicznych i postępować zgodnie z przepisami o ochronie zabytków. Działka 2341/3 nie jest wskazana jako teren o szczególnym znaczeniu historycznym, jednak należy stosować się do powyższych wymogów ochrony kulturowej wynikających z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	1. Ochrona obszaru chronionego krajobrazu Działka znajduje się w Południowo małopolskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, co oznacza konieczność zachowania walorów krajobrazowych. Zakaz realizacji słupów i masztów powyżej 15 m (z wyjątkiem sieci elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia). Ograniczenia dotyczące lokalizacji reklam – wprowadzono zakaz umieszczania dużych reklam w terenach leśnych, rolnych oraz na obiektach zabytkowych. 2. Ochrona cieków wodnych Zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż: 5 m od potoku Suche, 1,5 m od pozostałych cieków wodnych. Zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 3 m od skarpy brzegowej (z wyjątkiem obiektów wodnych i infrastruktury technicznej). Obowiązek zachowania biologicznej obudowy cieków wodnych i dbałość o drożność wód płynących. 3. Ochrona gruntów rolnych i leśnych Zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych (z wyjątkiem pielęgnacji lub działań przeciwpowodziowych). Możliwość sukcesywnego zalesiania gruntów rolnych, jeśli jest to zgodne z planem zagospodarowania. 4. Ochrona przed hałasem i zanieczyszczeniami

		Dopuszczalny poziom hałasu zgodny z normami dla terenów mieszkaniowo-usługowych. Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych. Obowiązek podłączenia do sieci kanalizacyjnej, a w przypadku jej braku – zastosowanie szczelnych zbiorników wybieralnych. 5. Ochrona infrastruktury technicznej Wymagane zachowanie stref ochronnych wokół sieci elektroenergetycznych, gazociągów i wodociągów. Możliwość budowy nowych sieci infrastrukturalnych pod warunkiem zgodności z przepisami i planem zagospodarowania.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	1. Dostęp do drogi publicznej Działka znajduje się w pobliżu terenu oznaczonego jako 20KDW, co oznacza, że obsługa komunikacyjna będzie realizowana przez drogę wewnętrzną. W przypadku zespołu czterech i więcej działek konieczne jest wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości co najmniej 5 m. Nowe działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej – bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną. 2. Linie zabudowy od dróg Nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg publicznych i wewnętrznych została określona na rysunku MPZP. W przypadku braku wyznaczonych linii obowiązują przepisy odrębne dotyczące minimalnych odległości od dróg. 3. Miejsca parkingowe Minimalna liczba miejsc postojowych zależy od przeznaczenia budynku: 1 miejsce na 1 mieszkanie (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej). 1 miejsce na 1 mieszkanie + 1 miejsce na każde 25 m² powierzchni użytkowej usługowej (dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej). 2 miejsca na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych oraz minimum 2 miejsca na 10 zatrudnionych osób (dla działalności usługowej). Miejsca postojowe mogą być realizowane na działce lub w formie garaży. 4. Zasady lokalizacji zjazdów Lokalizacja wjazdów na działkę musi być zgodna z przepisami o drogach publicznych i uzgadniana z zarządcą drogi. W przypadku dróg wewnętrznych zjazdy powinny spełniać wymogi bezpieczeństwa i płynności ruchu. 5. Transport publiczny i infrastruktura pieszna Na obszarze MPZP nie wskazano bezpośredniej lokalizacji przystanków komunikacji publicznej, ale dostęp do infrastruktury drogowej musi być zapewniony. W obszarach intensywnie użytkowanych przewidziano możliwość realizacji ciągów pieszo-jezdných.

		Podsumowując, działka 2341/3 ma zapewnioną obsługę komunikacyjną poprzez drogę wewnętrzną 20KDW, a dla jej użytkowania wymagane jest spełnienie warunków dotyczących dostępu do drogi, miejsc parkingowych oraz zgodności z przepisami o lokalizacji zjazdów.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1. Zaopatrzenie w wodę Docelowym źródłem zaopatrzenia w wodę jest wodociąg gminny. Nowe przyłącza wodociągowe muszą być realizowane zgodnie z projektem sieci, z uwzględnieniem średnic przewodów dla stanu docelowego. W przypadkach braku możliwości podłączenia do wodociągu gminnego dopuszcza się indywidualne ujęcia wody, wykonane zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązek instalacji hydrantów na nowo budowanych odcinkach sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami ochrony przeciwpożarowej. 2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków Ścieki sanitarne muszą być odprowadzane do zbiorczej sieci kanalizacyjnej. W przypadku braku możliwości podłączenia do kanalizacji gminnej dopuszcza się: szczelne zbiorniki wybieralne, indywidualne lub zbiorowe systemy oczyszczania ścieków (zgodne z normami ochrony środowiska). Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych. 3. Odprowadzanie wód opadowych Wody opadowe powinny być zagospodarowane na terenie własnej działki, np. przez system rozsączania. Dopuszcza się ich odprowadzanie do istniejącej kanalizacji deszczowej, o ile istnieją odpowiednie możliwości techniczne. Zakaz bezpośredniego odprowadzania wód opadowych do cieków wodnych bez odpowiedniego systemu oczyszczania. 4. Zaopatrzenie w gaz Na terenie objętym planem dopuszcza się budowę gazociągów średniego i niskiego ciśnienia. Przyłączenie do sieci gazowej wymaga spełnienia norm dotyczących stref kontrolowanych oraz zgodności z przepisami o ochronie infrastruktury gazowej. 5. Zaopatrzenie w energię elektryczną Obszar objęty MPZP korzysta z sieci elektroenergetycznej średniego napięcia (15 kV). Możliwe jest podłączenie nowych budynków do sieci niskiego napięcia, zgodnie z warunkami operatora systemu dystrybucyjnego. W przypadku braku wystarczającej mocy dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej. 6. Telekomunikacja Możliwość podłączenia do sieci światłowodowej i telekomunikacyjnej w ramach istniejącej infrastruktury.

		Nowe inwestycje wymagają dostosowania do przepisów dotyczących stref ochronnych dla linii telekomunikacyjnych. 7. Gospodarka odpadami Odpady muszą być gromadzone w sposób selektywny i przekazywane do gminnego systemu gospodarowania odpadami. Zabronione jest składowanie odpadów na terenie działki oraz spalanie odpadów komunalnych. 8. Ochrona infrastruktury technicznej Przy realizacji nowych przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych i energetycznych należy uwzględnić istniejące strefy ochronne. Zakaz lokalizacji budynków w pasach technicznych sieci infrastrukturalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi. Działka 2341/3 musi być podłączona do gminnych sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, a w przypadku ich braku dopuszcza się alternatywne rozwiązania zgodne z normami ochrony środowiska. Sieć energetyczna, gazowa i telekomunikacyjna są dostępne, z możliwością ich rozbudowy. Inwestorzy muszą również spełniać warunki dotyczące gospodarki odpadami i ochrony infrastruktury technicznej.
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 inwestycyjnym⁵)	Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej z dominacją zabudowy drewnianej (1MU3d) Tereny komunikacji – drogi wewnętrzne (20KDW)
	Maksymalna intensywność zabudowy	Tereny 1-2MU2, 1-8MU2t, 1-4MU2d, 1-2MU3, 1-2MU3d – maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,30. W przypadku realizacji zabudowy drewnianej zrębowej dopuszcza się zwiększenie intensywności do 0,40.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,30 (w przypadku zabudowy drewnianej zrębowej dopuszcza się wzrost do 0,40). Minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,10.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki. W przypadku realizacji zabudowy drewnianej zrębowej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy do 40%.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Budynki mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe, usługowe, pensjonatowe: 11,0 m Pozostała zabudowa (garaże, budynki gospodarcze): 9,0 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50 %
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	W zależności od rodzaju funkcji obiektu: Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie.

⁵ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację "Brak planu"

		Zabudowa pensjonatowa i inne obiekty hotelarskie: minimum 1 miejsce na 1 jednostkę mieszkalną (pokój, apartament). Zabudowa mieszkaniowo-usługowa: minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie + 1 miejsce na każde 25 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej pod usługi. Zabudowa zagrodowa: minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie + 1 miejsce dla maszyn rolniczych. Zabudowa usługowa: minimum 2 miejsca na każde 50 m² powierzchni użytkowej oraz minimum 2 miejsca na 10 zatrudnionych osób (dla działalności produkcyjnej możliwe ograniczenie do 2 miejsc na 10 zatrudnionych).
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	.
	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	Projektowana inwestycja nie znajduje się w obszarze zagrożenia powodzią. W MPZP nie wskazano terenów szczególnego zagrożenia powodzią. Brak konieczności uwzględniania dodatkowych wymagań przeciwpowodziowych dla planowanej zabudowy.
	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	

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	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym), zawarte w: Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem	planach zagospodarowania przestrzennego	- Przeznaczenie terenu – - Zabudowa mieszkaniowo-usługowa (1-14MU1, 1-2MU2, 1-2MU3) – dominująca funkcja to zabudowa jednorodzinna i mieszkaniowo-usługowa. - Zabudowa mieszkaniowo-usługowa z dominacją zabudowy drewnianej (1-5MU1d, 1-4MU2d, 1-2MU3d) – obowiązek stosowania drewnianych elewacji i regionalnej architektury. - Tereny rekreacyjne i sportowe (US1, US2) – przeznaczone pod infrastrukturę turystyczną, w tym trasy narciarskie. - Warunki zabudowy - Maksymalna wysokość zabudowy: Budynki mieszkalne i usługowe: 11 m, maks. 3 kondygnacje (w tym 2 w dachu). Budynki gospodarcze i garaże: 9 m, maks. 2 kondygnacje. Intensywność zabudowy: Standardowa: 0,30 – 0,35. Drewniana zrębowa: do 0,40. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: Od 50% do 65% w zależności od terenu. 3. Zasady ochrony krajobrazu i przyrody Obszar znajduje się w Południowomałopolskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Zakaz groduzenia w odległości mniejszej niż 5 m od potoku Suche i 3 m od innych cieków wodnych. Wymóg stosowania drewnianych i kamiennych elewacji dla harmonizacji krajobrazowej. 4. Infrastruktura techniczna i komunikacyjna Drogi publiczne: KDZ1, KDL1, 1-7KDD1. Drogi wewnętrzne: 1-22KDW.

przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁷), zawarte w:		Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: dróg publicznych, sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, urządzeń do poboru wód podziemnych (w tym termalnych), infrastruktury gazowej i elektroenergetycznej Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeśli ich ocena wykazała negatywne oddziaływanie. 2. Ograniczenia w obszarach szczególnej ochrony krajobrazowej Zakaz budowy słupów i masztów powyżej 15 m. Zakaz umieszczania reklam wielkoformatowych na terenach leśnych i zieleni chronionej. 3. Ochrona wód i powietrza Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu. Obowiązek stosowania niskoemisyjnych źródeł ogrzewania (zakaz spalania węgla i oleju opałowego). Zachowanie biologicznej obudowy cieków wodnych, obowiązkowa odległość od potoku Suche – 5 m, od innych cieków – 3 m. 4. Hałas i pola elektromagnetyczne Dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami środowiskowymi: Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – hałas nie może przekraczać norm dla tego typu zabudowy. Ograniczenia dla linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych, w tym minimalne odległości od budynków mieszkalnych.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	1. Obszary ograniczonego użytkowania w rejonie inwestycji Południowo-małopolski Obszar Chronionego Krajobrazu – obejmuje cały teren objęty MPZP. Granica obszaru i terenu górniczego „Poronin” – obowiązują przepisy dotyczące użytkowania terenów górniczych. Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków – wszelkie zmiany w ich otoczeniu wymagają uzgodnień konserwatorskich. 2. Ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych Zakaz realizacji inwestycji znacząco oddziałujących na środowisko, chyba że przewidziane w MPZP. Zakaz budowy ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od potoku Suche oraz 3 m od innych cieków wodnych. Obowiązek uwzględnienia stref ochronnych przy liniach wysokiego napięcia oraz gazociągach. Podsumowując, teren objęty inwestycją podlega ograniczeniom związanym z ochroną

⁷ 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

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁸), zawarte w:		krajobrazu, obszarami górniczymi i ochroną zabytków, co wpływa na możliwości zagospodarowania.
	miejscowych planach odbudowy	Miejscowe plany odbudowy Nie wskazano miejscowych planów odbudowy dla tego terenu. Remont, przebudowa i nadbudowa istniejącej zabudowy możliwa tylko w ramach określonych parametrów MPZP. Podsumowując, teren podlega regulacjom ochrony środowiskowej i krajobrazowej, jednak nie ustanowiono formalnych obszarów ograniczonego użytkowania ani planów odbudowy.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	1. Decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach Na obszarze objętym MPZP obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dróg, sieci infrastruktury technicznej i łączności publicznej. Przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymagają oceny oddziaływania na środowisko – jeśli wykazany zostanie negatywny wpływ, inwestycja nie może zostać zrealizowana. Obszar szczególnej ochrony krajobrazowej – zakaz realizacji słupów i masztów, z wyjątkiem wymiany istniejących. 2. Obszary ograniczonego użytkowania Obszar nie jest objęty strefą ograniczonego użytkowania, jednak obowiązują regulacje wynikające z ochrony krajobrazu i przyrody w ramach Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Ograniczenia dotyczące infrastruktury elektroenergetycznej – wzdłuż linii napowietrznych należy utrzymać strefy techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi. 3. Miejscowe plany odbudowy Brak uchwalonych miejscowych planów odbudowy dla analizowanego obszaru. 4. Mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego Na terenie objętym planem nie wskazano obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. . Brak szczególnych wymagań dotyczących ochrony przed powodzią w MPZP, ale obowiązuje standardowa ochrona cieków wodnych (zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m od potoków i 3 m od innych cieków). .
Informacje dotyczące przewidzianych	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	

⁸ 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

inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁹), zawarte w:	Dla obszaru objętego przedsięwzięciem deweloperskim przewidziane są następujące inwestycje celu publicznego: 1. Infrastruktura techniczna i komunikacyjna Rozbudowa infrastruktury telekomunikacyjnej – możliwość lokalizacji nowych sieci łączności publicznej pod warunkiem zgodności z zapisami MPZP. Modernizacja dróg publicznych i wewnętrznych – wyznaczenie dodatkowych ciągów pieszo-jezdných do działek budowlanych. Realizacja obiektów regulacji wód oraz zabezpieczenia przeciwpowodziowego. 2. Inwestycje w infrastrukturę turystyczną i sportową Nowe szlaki turystyczne – wyznaczenie tras pieszych, konnych i narciarskich biegowych. 3. Ochrona i modernizacja istniejącej zabudowy Remont i przebudowa istniejących budynków przy głównych drogach (KDZ1, KDL1, 1-7KDD1, 1-3KDD2, 1-22KDW), ale bez możliwości ich rozbudowy. Dopuszczenie nadbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy, pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu. Podsumowując, ustalenia dotyczą modernizacji infrastruktury drogowej, telekomunikacyjnej oraz rozwoju infrastruktury turystycznej i sportowej, przy jednoczesnym zachowaniu zgodności z wymogami planu zagospodarowania.	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym¹⁰), zawarte w:	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 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

⁹ 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

¹⁰ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze

	decyzja o ustaleniu lokalizacji 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* ¹¹	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 263/2025 Z DNIA 18 CZERWCA 2025 ROKU WYDANA PRZEZ STAROSTĘ TATRZAŃSKIEGO.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku		
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 robót budowlanych do dnia 15.08.2025 r., planowane zakończenie robót budowlanych 30.04.2027 r	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	6
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości	Przedsięwzięcie deweloperskie polega na budowie 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z miejscami postojowymi naziemnymi oraz zagospodarowaniem terenu wraz z

¹¹ Niepotrzebne skreślić.

		infrastrukturą towarzyszącą i techniczną na działce nr 2341/3 obręb Suche Odległość od granicy działki: 4,00 m, jeśli w ścianie znajdują się okna lub drzwi, 2,95 m dla ścian bez okien i drzwi. Minimalna odległość między budynkami na działce: 8,00 m zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi (jeśli budynki nie stanowią ścian oddzielenia przeciwpożarowego).
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Ostateczna powierzchnia użytkowa budynku liczona jest zgodnie z normą PN-ISO 9836:2015, w której pomiar wykonuje się na poziomie podłogi, między ścianami ograniczającymi poszczególne pomieszczenia. W pomiarze nie uwzględnia się powierzchni zajmowanej przez konstrukcyjne elementy budynku, takie jak ściany nośne, szachty instalacyjne czy kominy. Uwzględnia się natomiast powierzchnię ścian działowych. W przypadku wnek okiennych, gdy okna rozpoczynają się od poziomu posadzki i nie występuje parapet, do powierzchni użytkowej wlicza się powierzchnię wnęki do linii profilu okiennego. Jeżeli na życzenie Inwestora (kupującego) zostaną wprowadzone zmiany w układzie ścian działowych, ostateczna powierzchnia użytkowa będzie określona na podstawie pomiarów powykonawczych, dokonanych przez osobę uprawnioną na zlecenie Inwestora lub Wykonawcy. Koszt pomiaru ponosi Inwestor (kupujący). Powierzchnia użytkowa budynku może różnić się do 2% w stosunku do powierzchni deklarowanej w dokumentacji projektowej.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych - kredyt, środki własne, inne	Środki własne: 25,53 % Kredyt 74,47 %
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Kredyt deweloperski udzielony przez konsorcjum banków tj. Banku Spółdzielczym w Pruszczu Gdańskim oraz Bank Rumia Spółdzielczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny¹²)	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny wynosi 0,45%.

¹² 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

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	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, określonych 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. Bank prowadzący rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy. Bank prowadzący rachunek na żądanie Nabywcy informuje Nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach oraz stanie salda na rachunku powierniczym. Koszty prowadzenia rachunku obciążają Dewelopera. Bank wypłaci środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na rachunek powierniczy wyłącznie w następujących przypadkach: 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, lub gdy bank otrzyma umowę przeniesienia własności lokalu na Nabywcę – w kwocie stanowiącej różnicę między ceną lokalu a kwotami dotychczas wypłaconymi. W przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie, bank wypłaci Deweloperowi pozostałe na rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa własności Lokalu w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. 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 przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177) – dalej „Ustawa”. W przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa powyżej, 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 powyżej, 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 informacyjnego, o którym mowa w zdaniu poprzednim. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera lub Nabywcę z przyczyn wskazanych w art. 43 Ustawy, bank wypłaci na rzecz Nabywcy środki pozostałe na rachunku powierniczym wpłacone na poczet ceny
---	--

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.

	lokalu, w nominalnej wysokości, a wypłata nastąpi niezwłocznie po przedstawieniu w banku: kopii pisemnego oświadczenia Dewelopera lub Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, w którym będzie podana przyczyna określona w art. 43 Ustawy, kopii dowodu doręczenia powyższego oświadczenia do adresata oraz -w przypadku, gdy odstąpienia dokonuje Nabywca- kopii pisemnego oświadczenia Nabywcy z podpisem notarialnie poświadczonym z bezwarunkową zgodą na wykreślenie roszczenia z tytułu umowy deweloperskiej z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. W przypadku, gdy dojdzie do rozwiązania umowy deweloperskiej z innych przyczyn niż odstąpienie na podstawie art. 43 Ustawy, bank wypłaci środki wpłacone na rachunek powierniczy na poczet ceny lokalu zgodnie z treścią wspólnej dyspozycji złożonej pisemnie w Banku przez Nabywcę i Dewelopera, przy czym podpis Nabywcy pod tą dyspozycją powinien zostać poświadczony przez notariusza.		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	BANK RUMIA SPÓŁDZIELCZY ul. Morska 21 84-230 Rumia		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap przedsięwzięcia deweloperskiego	Termin rozpoczęcia i zakończenia Etapów przedsięwzięcia Deweloperskiego	Procentowy, szacunkowy podział kosztów poszczególnych Etapów przedsięwzięcia deweloperskiego
	ETAP I¹³ • Zakup gruntu Geodezja • (wytyczenie budynku) • Projekt Wykonawczy, Dokumentacja techniczna z pozwoleniem na budowę, formalności • Prace około projektowe	Od 06.06.2024 do 31.07.2025	24 %
	ETAP II PRACE ZIEMNE 1. Budowa wjazdu na działkę, tymczasowy plac utwardzony + droga 2. Przygotowanie terenu, 3. Roboty ziemne, wymiana gruntu 4. Fundamenty 5. Izolacje przeciwwilgociowe 6. Sciany konstrukcyjne INNE Działania marketingowe	Od 01.08. 2025 do 30.11.2025	15 %
	ETAP III STAN SUROWY OTWARTY 1. Dach konstrukcja 2. Dach - pokrycie, podbitka 3. Strop	Od 01.12.2025 do 31.04.2026	15%
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub			

¹³ Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego zawiera co najmniej cztery etapy realizacji. Koszt każdego z etapów nie może być wyższy niż 25% i niższy niż 10% całkowitych kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, wynikających z harmonogramu. Źródło: USTAWA z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

zadania inwestycyjnego	4. Instalacja elektryczna i teletechniczna, smart home 5. Instalacja wod-kan 6. Elewacje, termoizolacja, parapety zewnętrzne 7. Przyłącza techniczne 8. Ściany konstrukcyjne		
	ETAP IV STAN SUROWY ZAMKNIĘTY 1. Ściany konstrukcyjne 2. Strop 3. Schody i balustrady 4. Obróbki blacharskie, orynnowanie 5. Ściany działowe 6. Stolarka okienna 7. Stolarka drzwiowa 8. Podłoga i posadzki 9. Instalacja wod-kan 10. Tynki wewnętrzne	Od 01.05.2026 do 30.09.2026	21 %
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	ETAP V PRACE WYKOŃCZENIOWE 1. Instalacja elektryczna i teletechniczna, smart home 2. Podłogi 3. Roboty malarskie, glazura, parapety wewnętrzne	Od 01.10.2026 do 30.11.2026	12 %
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	ETAP VI 1. Instalacja C.O. (np. pompa ciepła, grzejniki, kominek, pozostały osprzęt) 2. Drogi, chodniki, oświetlenie zewnętrzne, 3. Biały montaż 4. "Nasadenia zieleni, ogrodenie, infrastruktura ogólnodostępna "	Od 01.12.2026 do 30.04.2027	13, %
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Zgodnie z umową deweloperską¹⁴ § 5, która stanowi załącznik nr. 4 niniejszego prospektu informacyjnego: - Strony postanawiają, że w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT), wskazana powyżej cena nabycia może ulec zmianie. - W przypadku zmiany przepisów prawa dotyczących wysokości stawek podatku od towarów i usług (VAT) po zawarciu umowy deweloperskiej, a jeszcze przed zawarciem umowy przenoszącej na nabywcę własność lokalu, deweloper niezwłocznie zawiadomi nabywcę - jednak nie później niż w terminie 14 (czternastu) dni od dnia wejścia w życie tych przepisów – z zachowaniem formy pisemnej (listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru) o zmianie stawki podatku od towarów i usług (VAT), dołączając zaktualizowany harmonogram wpłat na poczet ceny nabycia prawa do lokalu, która to cena zostanie stosownie skorygowana (zmniejszona lub powiększona) po zastosowaniu właściwej stawki podatku, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, z tym zastrzeżeniem, że: - jeżeli w wyniku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT), cena lokalu ulegnie obniżeniu, deweloper zobowiązany jest zwrócić nabywcy ewentualną nadpłatę, powstałą zgodnie z przepisami		

¹⁴ UMOWA DEWELOPERSKA - zawartą trybie art. 76 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tj. Dz. U. z 2021 roku, poz. 1177), w związku z przepisami ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tj. Dz. U. z 2021 roku, poz. 1445 ze zm.), zwanej dalej Ustawą art. 22 ust. 1 pkt 2 Ustawy.

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	wprowadzającymi zmiany, w terminie 30 (trzydziestu) dni od zawiadomienia o zmianie ceny określonej w pkt. 1 powyżej, po podpisaniu przez nabywcę faktury korygującej VAT, b) jeżeli w wyniku zmiany stawki podatku od towarów i usług cena lokalu ulegnie zwiększeniu, nabywca będzie uprawniony w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania zawiadomienia o przeliczeniu ceny określonej w pkt. 1 powyżej, złożyć oświadczenie w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, zawierające jednocześnie zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia na rzecz Nabywcy ujawnionego na podstawie niniejszej umowy deweloperskiej. Po bezskutecznym upływie tego terminu strony przyjmują, że nabywca wyraził zgodę na zmianę ceny nabycia prawa do lokalu. ----- ----- Zgodnie z umową deweloperską § 4 1. Cena zawiera podatek od towarów i usług VAT wyliczony zgodnie z aktualnie obowiązującą stawką, która na dzień zawarcia niniejszej umowy wynosi 8% (osiem procent). Zgodnie z umową deweloperską § 7 - 3. Strony dopuszczają możliwość wystąpienia z przyczyn architektoniczno-konstrukcyjnych lub wykonawczych, jednakże niepowodującej utraty ich funkcji użytkowych, nieznacznych różnic pomiędzy projektowaną powierzchnią lokalu, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, jednak nie więcej niż +/- 2% (dwa procent) od wskazanej w niniejszym akcie. Zmniejszenie powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego podlega stosownemu rozliczeniu, za wyjątkiem zmian dokonanych na zlecenie Nabywcy. 4. Stawający zgodnie postanawiają, iż dokonanie na zlecenie nabywcy zmian w lokalu mieszkalnym będącym przedmiotem niniejszej umowy, wymaga zgodnego porozumienia stron wyrażonego w protokole zmian sporządzonym w formie pisemnej. 5. Wysokość kosztów powyższych zmian zostanie określona w protokole zmian sporządzonym przed ich dokonaniem, przy czym nabywca zobowiązuje się dokonać zapłaty na rzecz dewelopera kosztów wykonania powyższych zmian w terminie 7 (siedem) dni od daty wystawienia obejmującej te koszty faktury VAT. 6. Deweloper wezwie nabywcę pisemnie – to jest listem poleconym lub drogą mailową na adres wskazany przez nabywcę, do odbioru lokalu z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem. Deweloper zobowiązuje się do uwzględnienia w miarę możliwości sugestii nabywcy co do terminu odbioru. 7. Strony ustalają, że zawiadomienia będą wysyłane na adresy do doręczeń niżej podane. Strony ponadto zobowiązują się do wzajemnego informowania o każdorazowej zmianie adresu do doręczeń, niezwłocznie po zaistnieniu zdarzenia powodującego zmianę. Pisma wysłane pod te adresy i zwrócone z powodu nieodebrania będą uważane za doręczone.- Adresy do doręczeń:----- a) Deweloper: Pro Consult sp. z o.o. ul. Aleja Grunwaldzka, nr 472, Gdańsk 80-309, adres mailowy: biuro@harmoniadrewna.pl ,----- b) Nabywca: , -..... , ul. , opcjonalnie adres mailowy: @
---	---

**WARUNKI ODSZKADNIENIA 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
jednorodzinne oraz
Deweloperskim
Funduszu
Gwarancyjnym**

**Zgodnie z umową deweloperską § 9, która stanowi załącznik nr. 4 niniejszego
projektu informacyjnego:**

1. Deweloper jest uprawniony do odstąpienia od umowy w przypadku:

- a) 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,
- b) niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub do podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z niniejszej umowy deweloperskiej, pomimo dwukrotnego doręczenia nabywcy wezwania w formie pisemnej, w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

2. Oświadczenie woli dewelopera o odstąpieniu od niniejszej umowy zostanie złożone nabywcy w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia powzięcia wiadomości o okolicznościach uzasadniających odstąpienie i wymaga zachowania formy pisemnej.

3. W przypadku odstąpienia przez dewelopera od umowy, nabywca zobowiązany jest do przedłożenia deweloperowi zgody na wykreślenie z księgi wieczystej opisanej w § 1 niniejszego aktu roszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu i przeniesienie własności lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu, z podpisem nabywcy notarialnie poświadczonym, niezwłocznie - nie później jednak niż w terminie 7 dni od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy.

4. Podstawą wykreślenia roszczenia z księgi wieczystej wpisanego na rzecz Nabywcy może być również oświadczenie Dewelopera z podpisem notarialnie poświadczonym stwierdzające, że Deweloper odstąpił od niniejszej umowy.

5. W przypadku odstąpienia przez dewelopera od umowy, wpłacone przez nabywcę kwoty, wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, po potrąceniu ewentualnych należności, zostaną zwrócone nabywcy w terminie 3 miesięcy od dnia odstąpienia od umowy przez dewelopera. Za okres ten nabywcy nie przysługują odsetki. Deweloper może powstrzymać

	się ze zwrotem należnych nabywcy kwot do dnia doręczenia jemu przez nabywcę oświadczenia o którym mowa w pkt. 3 powyżej. <u>Zgodnie z umową deweloperską § 10, która stanowi załącznik nr. 4 niniejszego prospektu informacyjnego:</u> 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: a) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, ----- 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, 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, 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, e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, f) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z niniejszej umowy, -- g) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, 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, i) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie, ---- j) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego, na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy, k) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy, - l) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe,
--	---

	2. W przypadkach, o których mowa w pkt. 1 powyżej lit. a) – e), nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w pkt. 1 powyżej 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. 4. W przypadku, o którym mowa w pkt. 1 powyżej lit. g), 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 pkt. 1 powyżej lit. h), nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w pkt. 1 powyżej 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. 7. 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 deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej. 8. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu i przeniesienie własności lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu z księgi wieczystej opisanej w § 1, i jest złożone w formie pisemnej z podpisem nabywcy notarialnie poświadczonym. 9. W przypadku odstąpienia jednej ze stron od niniejszej umowy lub jej rozwiązania Nabywca zobowiązuje się do zwrotu kosztów, które deweloper poniósł w związku z dokonaniem przeróbek w lokalu dokonanym na zlecenie nabywcy, na podstawie podpisanego przez strony protokołu zmian, przy czym deweloper może potrącić te kwoty z wpłat uiszczonych przez nabywcę, jeżeli już zostały one deweloperowi wypłacone przez bank prowadzący rachunek powierniczy, jak również zobowiązuje się zwrócić Deweloperowi lokal mieszkalny będący przedmiotem niniejszej umowy w stanie niepogorszonym, wolnym od osób i rzeczy oraz jakichkolwiek obciążeń i praw osób trzecich, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia odstąpienia lub rozwiązania niniejszej umowy.
--	--

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

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) z aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości objętej inwestycją,
- 2) z decyzją o pozwoleniu na budowę i jej wszystkimi zmianami,
- 3) z aktualnym informacją uzyskaną z Krajowego Rejestru Sądowego dla dewelopera, to jest Pro Consult Sp. z o.o.,
- 4) ze sprawozdaniem finansowym dewelopera za okres od daty założenia spółki cywilnej,
- 5) z projektem budowlanym,
- 6) z projektem podziału geodezyjnego działki gruntu oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 2341/3, obręb geodezyjny Suche, dla której prowadzona jest Księga Wieczysta o nr: NS1Z/00061942/8.
- 7) Nabywcy zostaną udzielone wszelkie dodatkowe informacje, zarówno dotyczące sytuacji finansowej dewelopera oraz przedsięwzięcia deweloperskiego,
- 8) Nabywca ma możliwość zapoznać się ze stanem nieruchomości, na której ma być wzniesiony budynek, jej lokalizacją i położeniem oraz stanem prawnym.

Deweloper zapewni możliwość zapoznania się w biurze sprzedaży Dewelopera w od poniedziałku do piątku w godzinach od 8.00 do 16.00. Do Powyższych danych nabywca posiada pełną dostępność po wcześniejszym poinformowaniu dewelopera.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Rumia Spółdzielczy¹⁵, 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 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Bank Rumia Spółdzielczy
- 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, są objęte 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,
- Bank Rumia Spółdzielczy, oraz Bank Spółdzielczy w Pruszcze Gdańskim korzystają także z następujących znaków towarowych: Znaki towarowe należących do Spółdzielczej Grupy Bankowej do której należy Bank Rumia Spółdzielczy, oraz Bank Spółdzielczy w Pruszcze Gdańskim.



Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

¹⁵ Bank Rumia Spółdzielczy, ul. Morska 21, 84-230 Rumia

IV. CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Lokal: od 19 565 zł do 21 060 zł za m² brutto¹⁶ (miejsca postojowe wchodzi w skład nieruchomości¹⁷) Cena całkowita lokalu nr 3 150 000 zł wraz z prawem wyłącznego korzystania z miejsca postojowego oraz przynależnym ogrodem. (	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena budynku mieszkalnego jednorodzinnego wynosi: od 19 565 zł / m ² brutto.	
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	Maksymalny termin w którym nastąpi przeniesienie prawa własności wynikający z umowy deweloperskiej to 31.12.2027 r	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się	Liczba kondygnacji	3
	Technologia wykonania	DANE KONSTRUKCYJNE Budynek mieszkalny jednorodzinny wykonany w technologii tradycyjnej drewnianej z bali litych. Całość konstrukcji spełnia wymagania normy PN-EN 1995 (Eurokod 5) oraz warunków technicznych obowiązujących w Polsce. Fundamenty - Budynek posadowiony na płycie fundamentowej z betonu C20/25 (B25), o grubości 20-25 cm, zbrojonej stalą AIIIIN (B500SP). Pod płytą zastosowano termoizolację z polistyrenu ekstrudowanego XPS 300 o grubości 15 cm.

¹⁶ Cena Budynków Jednorodzinnych zawiera podatek VAT w wysokości 8%

¹⁷ Miejsce postojowe przypisana jest do Budynku Jednorodzinnego.

lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym		Warstwa chudego betonu pod izolację: 10 cm. Współczynnik sprężystości podłoża gruntowego: 7 000 kN/m³. Wykonany drenaż opaskowy wokół budynku z rur perforowanych Ø110 mm obsypanych żwirem. - Ściany fundamentowe = Ściany fundamentowe wykonane z żelbetu C20/25 (B25) o grubości 25 cm, zbrojone stalą AIIIIN. Na poziomie gruntu zastosowano izolację przeciwwilgociową ciężką na bazie papy termozgrzewalnej lub masy polimerowo-bitumicznej. Na zewnątrz ścian fundamentowych zastosowano płyty XPS grubości 15 cm, zabezpieczone folią kubetkową. - Ściany zewnętrzne - Konstrukcja ścian z bali litych o grubości 24 cm, łączonych na węgły. Dodatkowe ocieplenie od wewnątrz wełną mineralną 12-14 cm ($\lambda \leq 0,037$ W/mK). - Wykończenie wewnętrzne: płyta gipsowo-kartonowa 12,5 mm na stelażu lub deska drewniana. - Ściany wewnętrzne - Nośne: Bale lite 18-24 cm. - Działowe: Konstrukcja drewniana z wypełnieniem wełną mineralną 10 cm, okładzina z płyt gipsowo-kartonowych. - Stropy = Nad parterem: drewniany na belkach 12x20 cm, rozstaw co 60 cm, podciągi 20x40 cm. - Poszycie górne: deski 2,5 cm, izolacja wełną 7 cm. - Wykończenie sufitu: deski drewniane lub płyta GK. - Konstrukcja dachu - Konstrukcja drewniana płatwiowo-krokwiowa z drewna świerkowego/sosnowego klasy C24. Krokwie 8x20 cm, jętki 8x20 cm, płatew kalenicowa 16x32 cm. Rozstaw wiązarów co 90 cm. Pokrycie: dachówka ceramiczna, blacha gontopodobna lub łupek. IZOLACJE TERMICZNE Wszystkie izolacje spełniają wymagania WT 2021 dotyczące efektywności energetycznej budynków. - Podłoga na gruncie: styropian twardy XPS 10 cm. - Ściany zewnętrzne: wełna mineralna $\lambda \leq 0,037$ W/mK, grubość 12-14 cm. - Dach: wełna mineralna w układzie warstwowym 15+10 cm ($\lambda \leq 0,035$ W/mK). - Strop nad piętrem: izolacja akustyczna wełną mineralną 7 cm. - Okna i drzwi: współczynnik przenikania ciepła $U_w \leq 0,9$ W/m²K (standard pasywny). IZOLACJE PRZECIWWILGOCIOWE I PRZECIWWODNE - Fundamenty: Izolacja przeciwwodna ciężka na bazie membran polimerowo-bitumicznych (np. Weber Superflex 10).
--	--	---

		- Ściany fundamentowe: pokrycie masą bitumiczną dwuskładnikową, dodatkowo folia kubetkowa. - Dach: membrana wstępnego krycia o wysokiej paroprzepuszczalności (HPV, $S_d \leq 0,02$ m). - Tarasy i balkony: hydroizolacja polimerowo-bitumiczna + folia EPDM PARAIZOLACJE - Dach: folia paroszczelna PE 0,2 mm pod warstwą wełny. - Ściany wewnętrzne: paroizolacja dla pomieszczeń mokrych (np. kuchnia, łazienka) PE 0,2 mm. - Strop nad piętrem: folia paroprzepuszczalna $S_d \leq 0,04$ m.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodny za załącznikiem nr.3 – Standard wykończenia.
	Liczba mieszkań w budynku	Każdy dom jednorodzinny będzie zawierał 3 oddzielne mieszkania bez możliwości wyodrębnienia samodzielności lokalu
	Liczba miejsc postojowych	1 miejsce postojowe dla domu jednorodzinnego.
	Dostępne media w budynku	W projektowanym budynku przewidziano zastosowanie poniższego wyposażenia technicznego oraz instalacji użytkowych: - Instalację wodociągową wody zimnej - Szambo ścieków bytowych - Instalację centralnego ogrzewania - Instalację elektryczną - Instalację wentylacji - Instalację domofonową - Instalacje teletechniczne - Instalację odgromową
	Dostęp do drogi publicznej	Dostępność komunikacyjna z drogi publicznej 6KDD1, KDD1 (dz. nr ewid: 15271/2, 80) poprzez drogę wewnętrzną 20KDW będącą służebnością gruntową (dz. nr ewid: 2343/4, 2333/11, 2342/2, 2333/10, 2333/9). Projektuje się uzupełnienie utwardzenia dojazdu na działkach nr ewid: 2333/11, 2342/2, 2333/10, 2333/9
	Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli	Załącznik nr 1 - Rzut kondygnacji z zaznaczeniem poszczególnych kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Załącznik nr 2 - Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz

przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich.
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Metraż budynków: 161 m². Rzut kondygnacji wraz z planem poszczególnych kondygnacji zał. 1 Standard wykończenia: Zał. 3
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Miejsce postojowe, ogród, 3 oddzielne apartamenty lub po uzgodnieniu do dowolnej aranżacji.
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Miejsce postojowe oraz ogród w cenie domu mieszkalnego jednorodzinnego.
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	31 grudnia 2027 r

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

ZAŁĄCZNIKI:

1. Załącznik nr 1A- Rzut kondygnacji domu jednorodzinnego z zaznaczeniem mieszkania - PIWNICA
2. Załącznik nr 1B - Rzut kondygnacji domu jednorodzinnego z zaznaczeniem mieszkania – PARTER
3. Załącznik nr. 1C - Rzut kondygnacji domu jednorodzinnego z zaznaczeniem mieszkania - PIĘTRO
4. Załącznik nr. 2 - 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).
5. Załącznik nr 3 - Standard wykończenia.
6. Załącznik nr. 4 - 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.