

**PROSPEKT INFORMACYJNY
DLA DOMU JEDNORODZINNEGO NUMER
W PRZEDSIĘWZIĘCIU DEWELOPERSKIM „OSIEDLE FIOŁKOWE II”
ZADANIE INWESTYCYJNE II**

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	HOME4YOU FIOŁKOWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ KRS: 0001104484 Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	ul. Trybunalska 11-13/26, 58-100 Świdnica – siedziba ul. Trybunalska 11-13/14, 58-100 Świdnica – punkt przedstawiania oferty lokali mieszkalnych Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których przedstawiania jest oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP i REGON	NIP, o ile został nadany 8842826265	REGON, o ile taki posiada 528561994
Nr telefonu	730 611 422	
Adres poczty elektronicznej	biuro@h4y.com.pl	
Numer faksu	brak	
Strona www	www.h4y.com.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

Adres	---
Data rozpoczęcia	---
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	---
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	---
Data rozpoczęcia	---
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	---
PRZYKŁAD INNEGO 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	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	ul. Fiołkowa 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 58-304 Wałbrzych działki ewidencyjne numer: 534, 533, 532, 531, 530, 529, 528, 527, obręb 0015 – Konradów ZADANIE INWESTYCYJNE NR II: ul. Fiołkowa 13, 12, 11, 58-304 Wałbrzych, działki ewidencyjne numer: 529, 530, 531, obręb 0015 - Konradów
Nr księgi wieczystej	SW1W/00091443/0

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

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W przypadku uzyskania kredytu zostanie wpisana hipoteka na rzecz banku zabezpieczająca udzielony kredyt.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	---	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (z funkcji terenu, stref ochrony, uciążliwości) Tereny sąsiednie stanowią zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak planu ogólnego gminy
	Miejscowy plan odbudowy	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
	Inne ⁴	Brak miejscowego planu odbudowy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha – uchwała nr XII/107/19 z dnia 27.06.2019 r.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Brak planu
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	

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.

	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵	Przeznaczenie terenu	Brak planu
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu Funkcja mieszkalna jednorodzinna	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz sposób zagospodarowania terenu Użytkowanie obiektów zgodnie z funkcją mieszkalną, zagospodarowanie terenu stanowi powierzchnia utwardzona – podjazdy i chodniki oraz powierzchnia biologicznie czynna > 40%
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	Powierzchnia zabudowy segmentów 701,01 m ² , wysokość dachu do poziomu kalenicy 8,44 m., długość elewacji frontowej 62,94 m.
	Forma architektoniczna	9 segmentów parterowych, niepodpiwniczonych z poddaszem użytkowym, stanowiących jednorodną całość z dachem dwuspadowym w układzie kalenicowym o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 38 stopni
	Usytuowanie linii zabudowy	Linia zabudowy przebiega równolegle do ulic
	Intensywność wykorzystania terenu	Do 50%
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Przy projektowaniu inwestycji spełnić w szczególności wymagania przepisów: - ustawy z 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 519 z późniejszymi zmianami) - ustawy z dnia 18 lipca 2001r. – Prawo

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

		wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1121 z późniejszymi zmianami). Roboty ziemne prowadzone w sąsiedztwie systemów korzeniowych drzew i krzewów wykonywać w sposób nie zagrażający ich żywotności. W przypadku ewentualnej kolizji inwestycji z drzewami bądź krzewami uzyskać zezwolenia tutejszego organu na ich usunięcie – jeśli jest wymagane przepisami. Stosować systemu grzewcze przyjazne dla środowiska z wykluczeniem ogrzewania na opał stały. Min. 40% powierzchni działek nr 40/8, 40/7, 40/6 zachować jako powierzchnię biologicznie czynną.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	---
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	---
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	---
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Przy projektowaniu inwestycji spełnić w szczególności wymagania przepisów: - ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 1440 z późniejszymi zmianami). Uzyskać zgodę zarządu drogi na lokalizację zjazdu (lub zjazdów) z drogi publicznej, zgodnie z art. 29 ww. ustawy o drogach publicznych. Komunikacja zapewniona przez działkę nr 40/5, obr. 0015 – ul. Fiołkowa.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Przy projektowaniu inwestycji spełnić w szczególności wymagania przepisów: - ustawy z dnia 18 lipca 2001r. – Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 1121 z późniejszymi zmianami), - ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2017 poz. 220 z późniejszymi zmianami), - ustawy z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2017r. poz. 328 z późniejszymi zmianami). Projektowaną zabudowę przyłączyć do sieci uzbrojenia terenu. Wody opadowe odprowadzać do kanalizacji deszczowej bądź zagospodarować lub rozprowadzić na obszarze objętym inwestycją w sposób niezagrożający obiektom ani działkom sąsiednim. Przy projektowaniu zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnić obecność na terenie objętym inwestycją rowu melioracyjnego. Zabrania się zakłócania stanu wód na

		gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich. Uzyskać zezwolenie zarządu drogi na przebieg projektowanych przyłączy w pasie drogowym, zgodnie z art. 39 ust. 3 ww. ustawy o drogach publicznych. Zastosować rozwiązania uniemożliwiające zalewanie dróg gminnych (ul. Szarych Szeregów i ul. Miła) wodami opadowymi z terenu objętego wnioskiem.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40 – 48%
	Nadziemna intensywność zabudowy	Nie podano
	Wysokość zabudowy	Jak sąsiednie budynki jednorodzinne
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak
	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego	Brak
	Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak
	Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak
	Miejscowych planach odbudowy	Brak
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	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

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

	Decyzja o 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	Decyzje o udzieleniu pozwoleń na budowę o numerach: 169/2021, 173/2021, 174/2021, 175/2021, 176/2021, 177/2021, 178/2021, 179/2021, decyzje przenoszące pozwolenia na budowę o numerach 10/2023, 11/2023, 12/2023, 13/2023, 15/2023, 16/2023, 17/2023, 18/2023 oraz decyzje ponownie przenoszące o numerach 266/2024, 264/2024, 263/2024, 265/2024, 262/2024, 260/2024, 259/2024, 258/2024, wydane przez Prezydenta Miasta Wałbrzycha. Dla Zadania Inwestycyjnego nr II decyzje o udzieleniu pozwoleń na budowę o numerach: 173/2021, 175/2021, 169/2021 z dnia 30.03.2021 r. oraz decyzje przenoszące pozwolenia na budowę o numerach: 17/2023, 18/2023, 16/2023 z dnia 11.01.2023 r. oraz decyzje ponownie przenoszące pozwolenia na budowę o numerach: 264/2024, 265/2024, 266/2024 z dnia 30.09.2024 r., wydane przez Prezydenta Miasta Wałbrzycha.	
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	---	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	---	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych nastąpiło 03 kwietnia 2023 r., a zakończenie zadania inwestycyjnego II planowane jest w terminie do dnia 31 grudnia 2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	8 Dla Zadania Inwestycyjnego nr II 3 budynki
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PN-ISO 9836:2015, przy czym ustala się dodatkowe wymogi: 1. pomiaru powierzchni użytkowej dokonuje się na poziomie podłogi, 2. pomiary szerokości/długości pomieszczeń dokonujemy z dokładnością do dwóch	

* Niepotrzebne skreślić

	miejsce po przecinku, tj z dokładnością do 1 cm, 3. pola powierzchni pomieszczeń i całego mieszkania podajemy do dwóch miejsc po przecinku, 4. pomiaru powierzchni użytkowej dokonuje się po wykonaniu tynków, 5. do powierzchni użytkowej wlicza się wnęki okienne i drzwiowe 6. do powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni pod ściankami działowymi murowanymi.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne 24,95 %, kredyt 75,05%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	PKO Bank Polski S.A.
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45 %
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Zgodnie z postanowieniami Umowy Rachunku, PKO Bank Polski S.A. zobowiązał się do otwarcia i prowadzenia na rzecz dewelopera otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego o numerze 14 1020 5095 0000 5102 0296 1845, którego główne zasady funkcjonowania są opisane w poniższych punktach: 1. Nabywcy zostanie przydzielony indywidualny numer rachunku, przy czym mieszkaniowy rachunek powierniczy może być wykorzystywany wyłącznie do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych powierzonych deweloperowi przez Nabywców, w celu dokonania zapłaty w częściach, w miarę postępu realizacji zadania inwestycyjnego, ceny nabycia prawa własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny, nabywanego przez Nabywców od dewelopera, w całości lub w części ułamkowej w wykonaniu zobowiązań wynikających z umów z nabywcami, a bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy; 2. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji zadania inwestycyjnego i po zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego, określonego w jego harmonogramie, a o zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku, przy czym wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów zadania inwestycyjnego, określonego w jego harmonogramie; 3. Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie zadania inwestycyjnego oraz ceny przedmiotu umowy, przy czym po zakończeniu ostatniego etapu zadania inwestycyjnego, określonego w jego harmonogramie, bank wypłaca Nabywcy pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca; 4. Bank dokonuje na koszt dewelopera kontroli zakończenia każdego z etapów zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych i wypłaca deweloperowi środki pieniężne, zgromadzone na rachunku wyłącznie po usunięciu ewentualnych nieprawidłowości, które wynikną w trakcie kontroli; 5. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron, bank	

	wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, tj. warunkiem wypłaty środków z rachunku na rzecz Nabywcy jest przedłożenie w Banku, z zastrzeżeniem §13 ust. 2-6 i §14 Umowy rachunku, oświadczenia o odstąpieniu od umowy z Nabywcą ze zgodą na wykreślenie z księgi wieczystej wszelkich roszczeń Nabywcy z tytułu zwartej z Posiadaczem rachunku umowy z Nabywcą i pisemnego oświadczenia Nabywcy w prawie postępowania po odstąpieniu umowy z Nabywcą; 6. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej w sposób inny niż przez odstąpienie, Nabywca i deweloper przedstawia zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym, a Bank niezwłocznie po ich otrzymaniu wypłaca środki pieniężne w nominalnej wysokości, tj. warunkiem wypłaty środków z rachunku na rzecz Nabywcy jest przedłożenie w Banku, z zastrzeżeniem §15 ust. 2-6 Umowy rachunku, złożonego w formie aktu notarialnego oświadczenia stron umowy z Nabywcą o rozwiązaniu umowy z Nabywcą i zgodnych oświadczeń stron umowy z Nabywcą o sposobie podziału środków wpłaconych przez Nabywcę na przypisany do niego indywidualny rachunek Nabywcy – z podpisami poświadczonymi notarialnie; 7. Deweloper zobowiązany jest dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wyłącznie w celu finansowania lub refinansowania zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek; 8. 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; 9. 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; 10. W przypadku gdy deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwraca Nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku; deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie; 11. Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzednim; 12. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	PKO Bank Polski S.A.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	HARMONOGRAM ZADANIA INWESTYCYJNEGO II W RAMACH PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO „OSIEDLE FIOŁKOWE II” I – 20% całkowitych kosztów zadania inwestycyjnego, w tym: • przygotowanie gruntu – 100% • stan zerowy bez izolacji termicznej – 100% Termin: 31.07.2025 r. II – 20% całkowitych kosztów zadania inwestycyjnego, w tym: • ściany konstrukcyjne parteru

	• strop nad parterem Termin: 31.08.2025 r. III – 20% całkowitych kosztów zadania inwestycyjnego, w tym: • ściany konstrukcyjne piętra • wieżba dachowa Termin: 31.10.2025 r. IV – 10% całkowitych kosztów zadania inwestycyjnego, w tym: • montaż stolarki okiennej • pokrycie dachowe – realizacja na poziomie 20% Termin: 31.01.2026 r. V – 10% całkowitych kosztów zadania inwestycyjnego, w tym: • ściany działowe • elewacja – realizacja na poziomie 20% • instalacja sanitarna i elektryczna – realizacja na poziomie 20% Termin: 31.05.2026 r. VI – 10% całkowitych kosztów zadania inwestycyjnego, w tym: • elewacja – realizacja na poziomie 50% • posadzki • tynki wewnętrzne Termin : 31.08.2026 r. VII – 10% całkowitych kosztów zadania inwestycyjnego, w tym: • montaż drzwi zewnętrznych • montaż bramy garażowej • zagospodarowanie terenu • zakończenie wykonywania elewacji • zakończenie wykonywania instalacji sanitarnej i elektrycznej • zakończenie wykonywania pokrycia dachu • ZAKOŃCZENIE ROBÓT Termin: 31.12.2026 r.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	W przypadku zmiany wysokości stawki VAT oraz w przypadku zmiany powierzchni użytkowej domu jednorodzinnego o więcej niż 2%.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	I. ODSTĄPIENIE OD UMOWY PRZEZ NABYWCĘ 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tych umów;

- 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy;
- 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy;
- 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie;
- 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;
- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe;

przy czym:

- w przypadkach, o których mowa opisanych powyżej w pkt 1–5, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia;
- w przypadku, o którym mowa w pkt 6 powyżej, 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;
- w przypadku, o którym mowa w pkt 7 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy;
- w przypadku, o którym mowa w pkt 8 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia;
- w przypadku, o którym mowa w pkt 9 powyżej, 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.

Ponadto Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej:

1. w przypadku zwiększenia lub zmniejszenia powierzchni użytkowej domu jednorodzinnego w obmiarze powykonawczym o więcej niż 2% [o ile zmiana powierzchni nie będzie wynikała ze zmian w projekcie i wykończeniu wprowadzonych na życzenie Nabywcy], przy czym w tych przypadkach nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 14 dni liczonych od dnia zawiadomienia Nabywcy przez dewelopera w formie pisemnej listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru o zwiększeniu lub o zmniejszeniu powierzchni użytkowej domu jednorodzinnego,
2. w przypadku zwiększenia ceny domu jednorodzinnego ze względu na fakt, że podwyższeniu ulegnie stawka podatku od towarów i usług /VAT/ w stosunku do stawki, w oparciu o którą została ustalona cena domu jednorodzinnego, na podstawie przepisów prawa wprowadzonych w życie po dniu podpisania umowy deweloperskiej w terminie 14 dni liczonych od dnia zawiadomienia Nabywcy przez dewelopera w formie pisemnej listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru o zwiększeniu ceny domu jednorodzinnego.

II. ODSTĄPIENIE OD UMOWY PRZEZ DEWELOPERA

1. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w przypadku:

- 1) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie deweloperskiej, 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;
- 2) 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.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 1) 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 jej udzielenia, 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 jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje.
- 3) w przypadku udzielenia przez bank kredytu finansującego przedsięwzięcie deweloperskie, w związku z zabezpieczeniem kredytu hipoteką na nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie, po wpłacie całości środków przez nabywcę, bank wyda stosowne zaświadczenie zezwalające na wykreślenie hipoteki wpisanej na nabywanej nieruchomości.

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 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 zobowiązaniu 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 zobowiązaniu 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 – 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 jej udzielenia, 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 jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w PKO Bank Polski S.A., 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, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec PKO Bank Polski 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 warunków 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 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640, 2707 oraz 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA – DOM JEDNORODZINNY

Cena domu jednorodzinnego	 zł
Powierzchnia użytkowa domu jednorodzinnego	99,86 m ² – powierzchnia mieszkalna 16,62 m ² – powierzchnia garażu Łącznie: 116,48 m ²

Cena m ² powierzchni użytkowej domu jednorodzinnego	 zł/m ²	
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	ZADANIE INWESTYCYJNE II – 31.03.2027 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3, lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	2 nadziemne
	Technologia wykonania	Technologia tradycyjna – murowana
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	W załączniku numer 4 – „Standard wykonania”
	Liczba lokali w budynku	1 lokal mieszkalny, stanowiący dom jednorodzinny
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Garaż jednostanowiskowy w bryle budynku oraz jedno miejsce postojowe naziemne przed budynkiem
	Dostępne media w budynku	Prąd, woda, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa
	Dostęp do drogi publicznej	Bezpośredni – zjazd z ul. Fiołkowej
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Nie dotyczy	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Układ pomieszczeń wraz z ich powierzchniami stanowi załącznik numer 1a. „ Rzut parteru” oraz 1b. „Rzut piętra”. „Standard wykonania” opisany w załączniku numer 4.	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu	Nie dotyczy	

mieszkalnego	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

- 1a. Rzut parteru.
- 1b. Rzut piętra.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3, lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochrony, uciążliwości).
4. Standard wykonania.