Data sporządzenia prospektu:

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Osiedle Kopernika 16 Sp. z o.o. KRS 0001248419	
Adres	ul. Gen. Franciszka Kleeberga 1 56-400 Oleśnica (adres siedziby) ul. Kopernika 16, 56-400 Oleśnica (adres biura sprzedaży)	
Numer NIP i REGON	NIP: 9112063772	REGON: 545027623
Numer telefonu	663 363 150	
Adres poczty elektronicznej	kopernika16@dolmat.pl	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.kopernika16.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Osiedle Kopernika 16 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością nie realizowała dotąd inwestycji, została powołana w dniu 16 czerwca 2026 do zrealizowania opisanego poniżej projektu inwestycyjnego, jednakże spółka powiązana właścicielsko - Dolmat Inwestycje Spółka Akcyjna Kopernika Szesnaście Spółka komandytowa z siedzibą w Oleśnicy, realizowała przedsięwzięcie deweloperskie przy ul. Kopernika 16A-C na terenie Oleśnicy.

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Ul. Mikołaja Kopernika 16, Oleśnica Ul. Podchorążych, Oleśnica Działka nr 6/5; identyfikator działki 021401_1.0002.AR_29.6/5 Działka nr 6/6; identyfikator działki 021401_1.0002.AR_29.6/6	
Numer księgi wieczystej	WR1E/00056068/5	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Teren inwestycji graniczy w najbliższym sąsiedztwie z następującymi obiektami: **- od północy**: dwa budynki mieszkalne wielorodzinne czterokondygnacyjne, ul. Kopernika 16A-C **- od wschodu**: teren zielony oraz boisko sportowe jednostki wojskowej (82. Oleśnicki Batalion Ewakuacji Sprzętu) **- od południa**: tereny zielone, hotel oraz restauracja „Garden” **- od zachodu**: teren zielony w zarządzie SDM (zieleń wysoka oraz trawnik)	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Uchwała Rady Miasta Oleśnicy: Nr XXXVI/309/2017 z dnia 29 września 2017 r. Obszar: „ŚRÓDMIEŚCIE”
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała: XLII/260/2010 Rady Miasta Oleśnica z dnia 26 lutego 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic M. Kopernika i Podchorążych w Oleśnicy https://olesnicaolesnicki.e-mapa.net/ **(„MPZP”**)

	Miejscowy plan rewitalizacji	Nie dotyczy
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	inne	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	**1.MW** – dla którego przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; przeznaczenie uzupełniające m.in.: usługi podstawowe w kondygnacji parteru, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne z placami manewrowymi i postojowymi, mała architektura, parkingi garaże podziemne, zieleń urządzona.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Mpzp nie określa maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy. Mpzp określa natomiast maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 40% działki.
	Maksymalna wysokość zabudowy	- Wysokość budynku: maks. 16m - Ilość kondygnacji nadziemnych: maks. pięć, w tym poddasze użytkowe
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Min. 25% powierzchni działki
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1,5 stanowiska postojowego na każde 1 mieszkanie i 1 stanowiska postojowego na każde 50m^2 powierzchni usługowej jednak nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na każdy lokal usługowy
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1.Tymczasowe gromadzenie w pojemnikach odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie; 2. Zakaz poddawania recyklingowi odpadów innych niż biodegradowalne 3. Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych 4. Stosowanie do indywidualnych celów grzewczych ekologicznych źródeł energii poprzez wykorzystanie energii cieplnej, przy wytwarzaniu której spełnione są normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony

		środowiska w tym w szczególności wykorzystanie z paliw płynnych i gazowych oraz kotłów na paliwa stałe o stopniu sprawności energetycznej nie mniejszej niż 70% 5. Zakazuje się przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających i mogących wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej i dróg publicznych oraz terenów oznaczonych 1U/M i 2U/M
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie określono w planie ze względu na brak takich terenów lub obiektów.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	W planie obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: 1. Ustala się strefę ochrony zabytków archeologicznych, oznaczoną jak na rysunku planu miejscowego stanowiący załącznik do uchwały nr XLII/260/2010 2. W strefie obowiązuje uzgodnienie wszelkich inwestycji wymagających prac ziemnych z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu, co do obowiązku prowadzenia stałego nadzoru archeologicznego i w razie konieczności ratowniczych badań archeologicznych, za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prace archeologiczne i wykopaliskowe. 3. Pozwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prace archeologiczne i wykopaliskowe, o którym mowa w ust. 2 należy uzyskać przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniem robót budowlanych. 4. Zasady ochrony ewentualnych zabytków archeologicznych odkrytych w trakcie obowiązywania planu,

		określają przepisy szczególowe dotyczące ochrony zabytków, 5. Istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych, ich wykaz podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	W planie nie występują ustalenia dotyczące granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, które ustala się na podstawie przepisów odrębnych (w tym terenów górniczych, a także terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz osuwaniem się mas ziemnych) - z uwagi na brak takich terenów lub obiektów.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Według planu na terenie obowiązują następujące ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej: 1) obsługa terenu od strony terenu: 1KDW, 2) dopuszcza się lokalizowanie garaży i miejsc postojowych jako wbudowane w część podziemną budynków, 3) zapewnienie co najmniej 1,5 stanowiska postojowego na terenie działki na każde mieszkanie i 1 stanowiska postojowego na każde 50m2 powierzchni usługowej jednak nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na każdy lokal usługowy.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązuje: 1) dostawa wody z sieci wodociągowej, 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej, 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych, 4) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł energii cieplnej, odpowiadających wymogom § 10 pkt 4,

		5) skablowanie w ziemi napowietrznych linii energetycznych, 6) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, 7) rozbudowa sieci rozdzielczych na tereny przeznaczone pod zabudowę wyznaczone planem, 8) lokalizacja nowych inwestycji, w zakresie realizacji sieci infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających ulic z zastrzeżeniem ust. 2. 2.Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się: 1) odstępstwo od zasady, o której mowa w ust. 1 pkt 8 wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tych ustaleń, 2) korzystanie i odprowadzanie ścieków do zbiornika bezodpływowego (szamba) do momentu, w którym zostanie oddana do użytku lokalna sieć kanalizacyjna. Instalację kanalizacyjną należy podłączyć do przedmiotowej sieci nie później niż 6 miesięcy od momentu oddania jej do użytku. 3. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej zakazuje się lokalizowania instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne, o częstotliwościach od 0,03 MHz do 300.000 MHz, z wyjątkiem dopuszczonych wg przepisów odrębnych
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości 100 m	**A) Przeznaczenie terenu wg MPZP (uchwała XLII/260/2010 z dnia 26-02-2010 r.)**	Przeznaczenie terenu i odpowiadające im oznaczenia na rysunku planu: 1 MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2 MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1U – tereny usług 1 KDW – tereny ulic wewnętrznych

od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	**B) Przeznaczenie terenu wg MPZP (uchwała XVI/116/04 z dnia 27-02-2004 r.)**	Przeznaczenie terenu i odpowiadające im oznaczenia na rysunku planu: UC6 – usługi komercyjne MS2 – mieszkalnictwo wielorodzinne o średniej intensywności zabudowy ZT – zieleń towarzysząca (funkcja uzupełniająca) IT – stacja transformatorowa KG 1 / 2 – ulica klasy głównej ZP3 – zieleń parkowa, teren zieleni dekoracyjnej wysokiej z podłożem trawiastym ZP2 – zieleń parkowa, tereny zieleni przyulicznej KW3 – droga wewnętrzna ZT – zieleń towarzysząca MN – mieszkalnictwo o niskiej intensywności zabudowy
	C) Przeznaczenie terenu – działek nie objętych ustaleniami MPZP	1. Dz. NR 8/23_AM29 – tereny jednostki wojskowej 2. Dz. NR 2/19_AM26 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zielenią towarzyszącą 3. Dz. NR 13/AM12 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zielenią towarzyszącą 4. Dz. NR 2/13_AM26 – tereny zabudowy
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	**Dla A):** <u>1MW i 2MW –</u> Mpzp nie określa maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy. Mpzp określa natomiast maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 40% działki. 1U – Mpzp nie określa maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy. Mpzp określa natomiast maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 60% działki. **Dla B):** <u>UC6 –</u> Mpzp nie określa maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy.

		MS2- Mpzp nie określa minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy. Określa maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący:0,55 MN – Mpzp nie określa maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy.
	Maksymalna wysokość zabudowy	**Dla A):** 1MW i 2MW – 16m 1U – 8m **Dla B):** UC6 – dwie kondygnacje nie więcej niż 10m licząc do poziomu stropu ostatniej kondygnacji MS2- IV-V kondygnacji MN – brak danych;
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	**Dla A):** 1MW i 2MW – min. 25% powierzchni działki 1U – min. 15 % powierzchni działki **Dla B):** UC6- ustala się obowiązek zadrzewiania wszystkich nieutwardzonych nawierzchni, zbędnych dla potrzeb technicznych zakładów. Części frontowe działek należy zagospodarować zielenią dekoracyjną, różnogatunkową, średnio wysoką; wzdłuż granic poszczególnych zakładów, w przypadku sąsiedztwa z terenami o innej funkcji, przewidzieć zieleń izolacyjną o charakterze ozdobnym, w tym żywopłoty, MS2- wszystkie wolne tereny należy zagospodarować na zieleń, z kępami drzew i krzewów ozdobnych MN – brak danych
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	**Dla A):** 1MW i 2MW – 1,5 stanowiska postojowego na każde 1 mieszkanie i 1 stanowiska postojowego na każde 50m^2 powierzchni usługowej jednak nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na każdy lokal usługowy

		1U - zapewnienie co najmniej 1 stanowiska postojowego na każde 30m^2 powierzchni usługowej na terenie działki, lecz nie mniej niż 5 stanowisk postojowych **Dla B):** UC6 – należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i ciężarowych MS2 - należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych zakładając wskaźnik 1,5 samochodu na 1 mieszkanie MN – brak danych
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	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy	
	Gabaryty	Nie dotyczy
	Forma architektoniczna	Nie dotyczy
	Usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	Intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	1. Osiedle Kopernikus - UCHWAŁA RADY MIASTA OLEŚNICY Uchwała nr: XLII/260/2010 Z dn.: 26 lutego 2010r. W sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic M. Kopernika i Podchorążych w Oleśnicy.

inwestycyjnym, zawarte w:		2. Apartamenty Leśnia - UCHWAŁA NR XII/113/2019 RADY MIASTA OLEŚNICY z dnia 26 września 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Wojska Polskiego, Leśnej, Brzozowej i Wspólnej w Oleśnicy 3. Oleśnica Park - UCHWAŁA NR XII/113/2019 RADY MIASTA OLEŚNICY z dnia 26 września 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Wojska Polskiego, Leśnej, Brzozowej i Wspólnej w Oleśnicy
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Nie dotyczy
	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	1. Osiedle Dębowe (zabudowa wielorodzinna) – ul. Krzywoustego 2. Sklep Lidl – ul. Krzywoustego
	Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy
	Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	Miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	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	Nie dotyczy
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy

	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
INFORMAJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak	~~nie~~
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak	~~nie~~
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	~~tak~~	nie
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr I-426/2024 z dnia 30.09.2024 r. wydana przez Starostę Oleśnickiego	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu do którego dokonano zgłoszenia wraz z informacją o braku wniesienia	1. Zawiadomienie o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych z dnia 2024-10-29 „w zakresie: rozbiórki dwóch istniejących budynków” Organ Nadzoru Budowlanego: Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Oleśnicy, brak sprzeciwu; 2. Zawiadomienie o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych z dnia 2025-04-30 „w zakresie: pozostałe roboty związane z realizacją robót budowlano-montażowych i instalacyjnych objętych decyzją o pozwoleniu na budowę z wyłączeniem robót rozbiórkowych dwóch istniejących budynków objętych zawiadomieniem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowalnych z dnia 29-10-2024r.” Organ Nadzoru Budowlanego: Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Oleśnicy, brak sprzeciwu;	

sprzeciwu przez ten organ		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	1. Termin rozpoczęcia: 08-11-2024 r. 2. Termin zakończenia: 30-09-2028 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Najmniejszy wymiar pomiędzy budynkami wynosi 15,75m. Pomiędzy ścianą rampy wjazdowej do garażu podziemnego a parterem i piętrem budynku NR B2 odległość na odcinku ściany rampy wynosi 9,70m.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego zostanie obliczona zgodnie z zasadami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 11 września 2020 r. oraz według polskiej normy PN-ISO-9836:2022-07. Po zakończeniu budowy Deweloper na swój koszt zleci uprawnionemu geodecie dokonanie obmiaru powykonawczego, zgodnie ze wskazanym wyżej rozporządzeniem i normą.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Do uzupełniania po wyborze banku finansującego.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Do uzupełniania po wyborze banku finansującego.
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy~~
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Do uzupełnienia po wyborze instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy i zawarciu umowy o prowadzenie rachunku powierniczego.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Do uzupełnienia po wyborze instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy i zawarciu umowy o prowadzenie rachunku powierniczego.	
Harmonogram przedsięwzięcia		

<table>
<tr><td>deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</td><td>
<table>
<tr><th>ETAP</th><th>RODZAJ PRAC</th><th>WARTOŚĆ PROCENTOWA</th><th>DATA WYKONANIA</th></tr>
<tr><td rowspan="3">I</td><td>1. Zakup nieruchomości i dokumentacja projektowa</td><td rowspan="3">20%</td><td rowspan="3">31.03.2027 r.</td></tr>
<tr><td>2. Ogrodzenie budowy wraz z drogą dojazdową</td></tr>
<tr><td>3. Prace stanu 0: 27%</td></tr>
<tr><td rowspan="4">II</td><td>4. Prace stanu 0: 87%</td><td rowspan="4">18%</td><td rowspan="4">30.06.2027 r.</td></tr>
<tr><td>5. Część nadziemna - elementy konstrukcyjne: 30%</td></tr>
<tr><td>6. Instalacje budynku: 3%</td></tr>
<tr><td>7. Prace wykończenia wewnętrznego: 2%</td></tr>
<tr><td rowspan="6">III</td><td>8. Prace stanu 0: 100%</td><td rowspan="6">18%</td><td rowspan="6">30.09.2027 r.</td></tr>
<tr><td>9. Część nadziemna - elementy konstrukcyjne: 90%</td></tr>
<tr><td>10. Instalacje budynku: 23%</td></tr>
<tr><td>11. Prace wykończenia wewnętrznego: 20%</td></tr>
<tr><td>12. Prace wykończenia zewnętrznego: 26%</td></tr>
<tr><td>13. Pokrycie dachu: 15%</td></tr>
<tr><td rowspan="6">IV</td><td>14. Część nadziemna - elementy konstrukcyjne: 100%</td><td rowspan="6">18%</td><td rowspan="6">31.12.2027 r.</td></tr>
<tr><td>15. Instalacje budynku: 54%</td></tr>
<tr><td>16. Prace wykończenia wewnętrznego: 50%</td></tr>
<tr><td>17. Prace wykończenia zewnętrznego: 81%</td></tr>
<tr><td>18. Pokrycie dachu 95%</td></tr>
<tr><td>19. Prace zagospodarowania terenu: 10%</td></tr>
<tr><td rowspan="5">V</td><td>20. Instalacje budynku: 84%</td><td rowspan="5">16%</td><td rowspan="5">31.03.2028 r.</td></tr>
<tr><td>21. Prace wykończenia wewnętrznego: 84%</td></tr>
<tr><td>22. Prace wykończenia zewnętrznego: 91%</td></tr>
<tr><td>23. Pokrycie dachu: 100%</td></tr>
<tr><td>24. Prace zagospodarowania terenu: 30%</td></tr>
<tr><td rowspan="5">VI</td><td>25. Instalacje budynku: 100%</td><td rowspan="5">10%</td><td rowspan="5">30.06.2028 r.</td></tr>
<tr><td>26. Prace wykończenia wewnętrznego: 100%</td></tr>
<tr><td>27. Prace wykończenia zewnętrznego: 100%</td></tr>
<tr><td>28. Prace zagospodarowania terenu: 100%</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</td><td>Waloryzacja nie jest dopuszczalna.
Zmiana ceny nabycia określonej w umowie deweloperskiej może nastąpić wyłącznie w przypadku: 1. zmiany stawki VAT lub 2. zmiany powierzchni użytkowej Lokalu mieszkalnego lub Komórki Lokatorskiej wynikającej z pomiaru powykonawczego.</td></tr>
</table>

	1. Zmiana stawki VAT Cena została ustalona w oparciu o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) obowiązującą w dniu podpisania Umowy. W przypadku **zmiany stawki VAT po zawarciu Umowy**, Cena ulegnie odpowiedniej zmianie, tj. w przypadku obniżenia stawki VAT – Cena ulegnie odpowiedniemu obniżeniu, a w przypadku podwyższenia stawki VAT - Cena ulegnie odpowiedniemu podwyższeniu. O zmianie stawki VAT Deweloper poinformuje Nabywcę w formie pisemnej w terminie do 14 dni od wystąpienia tej zmiany, wskazując jednocześnie nową Cenę. W przypadku podwyższenia Ceny wskutek wzrostu stawki VAT, **Nabywca ma prawo do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy,** w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia w tym przedmiocie. W przypadku, gdy w terminie określonym powyżej Nabywca nie złoży oświadczenia o odstąpieniu od Umowy, będzie zobowiązany do uregulowania różnicy w Cenie wynikającej ze zmiany stawki VAT, w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia w tym przedmiocie. 2. **Zmiana powierzchni po obmiarze powykonawczym** Powierzchnia użytkowa Lokalu mieszkalnego wskazana w §1 Umowy zostanie obliczona zgodnie z zasadami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 11 września 2020 r. oraz według polskiej normy PN-ISO 9836:2022-07. Po zakończeniu budowy Deweloper na swój koszt zleci uprawnionemu geodecie dokonanie obmiaru powykonawczego, zgodnie ze wskazanym wyżej Rozporządzeniem i Normą. Po dokonaniu obmiaru powykonawczego, w przypadku stwierdzenia różnic pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową Lokalu mieszkalnego lub Komórki Lokatorskiej, wskazaną w §1 Umowy, a ich powierzchnią ustaloną w oparciu o obmiar powykonawczy, Deweloper dokona odpowiedniej korekty Ceny w ten sposób, że: a. Cena zostanie pomniejszona o kwotę będącą iloczynem różnicy powierzchni i ceny jednostkowej 1 m2 Lokalu mieszkalnego lub Komórki Lokatorskiej, określonej w ust. 3 poniżej, jeżeli rzeczywista powierzchnia jest mniejsza niż projektowana, b. Cena może zostać powiększona o kwotę będącą iloczynem różnicy powierzchni i ceny jednostkowej 1 m2 Lokalu mieszkalnego lub Komórki Lokatorskiej określonej w ust. 3 poniżej, jeżeli rzeczywista powierzchnia jest większa niż projektowana. Strony ustalają, że dla celów rozliczeń różnic w powierzchni Lokalu mieszkalnego lub Komórki Lokatorskiej, o których mowa w ust. 2, Strony przyjmują cenę 1 m2 powierzchni Lokalu mieszkalnego określoną w § 8 ust. 1 lit. a. Umowy, a cenę 1 m2 powierzchni przynależnej Komórki Lokatorskiej określoną w § 8 ust. 1 Umowy. Deweloper zawiadomi Nabywcę w formie pisemnej na 14 dni przed planowanym przez Strony terminem odbioru Lokalu mieszkalnego o ewentualnych różnicach w powierzchni Lokalu mieszkalnego lub Komórki Lokatorskiej, wraz z informacją czy i w jakim zakresie Deweloper korzysta z uprawnienia do podwyższenia Ceny. W przypadku zmiany Ceny wynikającej z różnic w powierzchni Lokalu mieszkalnego lub Komórki Lokatorskiej, o których mowa w ust. 2, **przekraczającej 2%, Nabywcy będzie przysługiwało prawo odstąpienia od Umowy**, które może być wykonane w terminie 14 dni od dnia otrzymania informacji o zmianie Ceny. Jednakże w przypadku, gdy Cena uległa podwyższeniu z ww. przyczyn, oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od

	Umowy będzie uważane za cofnięte w przypadku, gdy Deweloper w terminie 14 dni od jego otrzymania, pisemnie oświadczy Nabywcy, iż zrzeka się prawa do żądania zwiększenia Ceny. Dla uniknięcia wszelkich wątpliwości w tym zakresie ustala się, że postanowienia niniejszego ust. 5 nie mają zastosowania w przypadku, gdy różnice w powierzchni Lokalu mieszkalnego lub Komórki Lokatorskiej powstały w wyniku wprowadzenia w Przedmiocie Umowy zmian na życzenie Nabywcy i za zgodą Dewelopera, opisanych w § 12 Umowy. Zmiana Ceny wynikająca z różnic w powierzchni Lokalu mieszkalnego lub Komórki Lokatorskiej zostanie rozliczona w następujący sposób: a. w przypadku obniżenia Ceny, Deweloper zwróci Nabywcy kwotę wynikającą z tego obniżenia, w terminie 30 dni licząc od dnia zawiadomienia, o którym mowa w ust. 4 powyżej. b. w przypadku podwyższenia Ceny, jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od Umowy, będzie zobowiązany do dopłaty różnicy wynikającej z podwyżki w terminie 30 dni licząc od dnia zawiadomienia, o którym mowa w ust. 4 powyżej.
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	**Nabywca ma prawo odstąpić** od niniejszej Umowy w przypadkach określonych w art. 43 ust. 1 Ustawy deweloperskiej, tj.: 1) jeżeli niniejsza Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy deweloperskiej, 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy deweloperskiej, 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy deweloperskiej 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, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy, 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, **- w terminie 30 dni** od dnia zawarcia niniejszej Umowy, 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy w terminie określonym w Umowie, 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 deweloperskiej, 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 deweloperskiej **- w terminie 60 dni** od dnia zawarcia niniejszej Umowy, 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy deweloperskiej (poinformowanie

	Nabywcy o zawarciu umowy rachunku powierniczego z innym bankiem), w terminie określonym w tym przepisie, 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy deweloperskiej, 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o czym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy deweloperskiej, 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003r. - Prawo upadłościowe. **Nabywca ma ponadto prawo odstąpić** od Umowy w przypadku: 1) zmiany Ceny wskutek wzrostu stawki podatku VAT lub różnicy w powierzchni Lokalu po obmiarze powykonawczym przekraczającej 2% - w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o zmianie Ceny, 2) opóźnienia w przekazaniu Nabywcy Przedmiotu Umowy w posiadanie, z przyczyn leżących po stronie Dewelopera, trwającego dłużej niż 120 dni, pomimo dwukrotnego doręczenia Deweloperowi wezwania w formie pisemnej, w odstępie co najmniej 30 dni, przy czym niniejsze prawo odstąpienia może być przez Nabywcę wykonane w terminie 12 miesięcy licząc od upływu granicznego terminu na wydanie Przedmiotu Umowy, określonego w §7 ust. 2 niniejszej Umowy. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy, Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej Umowy. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. 7), Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez Bank zwrotu środków na rzecz Nabywcy, zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy deweloperskiej. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. 9), Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy deweloperskiej. **Deweloper ma prawo odstąpić** od niniejszej Umowy w przypadkach określonych w art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy deweloperskiej, tj.**:** 1) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej 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, 2) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania Umowy Sprzedaży, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. **Deweloper ma ponadto prawo odstąpić** od niniejszej Umowy w przypadku zwłoki Nabywcy w odbiorze Przedmiotu Umowy spowodowanej okolicznościami innymi niż niestawiennictwo do odbioru, w szczególności w razie nieuzasadnionej odmowy odbioru, pomimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy wezwania w formie pisemnej, w odstępie, co najmniej 30 dni, przy czym niniejsze prawo odstąpienia może być przez Dewelopera wykonane w terminie 12 miesięcy licząc od upływu granicznego terminu na wydanie Przedmiot Umowy, określonego w §7 ust. 2 niniejszej Umowy.

INNE INFORMACJE
Do uzupełnienia po wyborze banku finansującego.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Cena m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Do 2029-06-30 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	5 (pięć) kondygnacji nadziemnych: lokale mieszkalne, usługowe, garaże wbudowane, komórki lokatorskie 1 (jedna) kondygnacja podziemna: hala garażowa, komórki lokatorskie, pom. techniczne
	Technologia wykonania	Technologia wykonania budynku została opisana w załączniku nr 4 do niniejszego Prospektu
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Standard prac wykończeniowych został opisany w załączniku nr 4 do niniejszego Prospektu
	Liczba lokali w budynku	Budynek 1: 62 lokale mieszkalne i 3 usługowe Budynek 2: 69 lokali mieszkalnych
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	W podziemnej hali garażowej: 176 miejsc postojowych W garażach na parterze: 8 miejsc postojowych

		Na parkingu terenowym: 20 miejsc postojowych
	Dostępne media w budynku	Woda, energia elektryczna, centralne ogrzewanie Internet/telefon/telewizja
	Dostęp do drogi publicznej	Tak
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych		
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper		
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu	Do 2029-06-30 r.	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Do 2029-06-30 r.	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym		
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Do 2029-06-30 r.	

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

……

Załączniki:

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