Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu 10.09.2026 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

Rezydencje Uzdrowiskowe – Zadanie Inwestycyjne nr 1

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Gamma Development sp. z o.o., wpisaną do rejestru przedsiębiorców KRS: 0001178808	
Adres	ul. Wieniawskiego nr 15, 58-306 Wałbrzych	
Numer NIP i REGON	8863039526	542003295
Numer telefonu	+48 601 294 291 +48 531 623 990	
Adres poczty elektronicznej	biuro@gammadevelopment.pl	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.gamma-development.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	Rezydencja Klonowa, ul. Mickiewicza 47a, b, c, 58-310 Szczawno-Zdrój
Data rozpoczęcia	21.02.2005 (Pozwolenie na Budowę)
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	29.12.2005 (Pozwolenie na Użytkowanie)

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Rezydencja Kasztanowa, ul. Mickiewicza 49a, b, c, 58-310 Szczawno-Zdrój
Data rozpoczęcia	27.04.2006 (Pozwolenie na Budowę)
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	22.10.2007 (Pozwolenie na Użytkowanie)

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[1]	DZ. NR 72/2, obręb Szczawno-Zdrój 2, jednostka ewidencyjna nr 022103_1
Numer księgi wieczystej	SW1W/00063540/5
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Złożono wniosek o wpis hipoteki umownej na rzecz PKO BP S.A. do kwoty 21.450.000,00 zł na zabezpieczenie spłaty kredytu
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]	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) Przedmiot opracowania zlokalizowany jest w centralnej części Szczawna-Zdrój przy ul. Kolejowej niedaleko skrzyżowania z ul. Mickiewicza (rondo 800-lecia Szczawna-Zdroju). Po stronie północnej działki znajduje się potok oznaczony jako B, około 100 me-trów na północ znajduje się linia kolejowa. Działka Inwestora (72/2 obręb Szczawno-Zdrój

[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.

	2) znajduje się około 12-14 metrów od działki drogowej (ul. Kolejowa) po stronie wschodniej. Po stronie zachodniej znajdują się tereny nieu-żytkowane, obecnie łąka. Od strony południowej oraz południowo-wschodniej działki Inwestora (dwie działki, nr 72/1 oraz 73) znajdują się dwa istniejące bu-dynki jednorodzinne. Od strony północnej oraz wschodniej teren zamierzenia sąsiaduje z zabudową wielorodzinną w budynkach niskich (ul. Mickiewicza 47a, 47b, 47c, ul. Mickiewi-cza 49a, 49b, 49c oraz nr 30, w którym znajduje się sklep na parterze) analogicz-nych do projektowanej zabudowy. Zabudowa sąsiednia posiada odpowiednie nasłonecznienie oraz warunki związane z przesłanianiem, przedmiotowe zamierzenie uwzględnia wymagania zabudowy sąsiedniej w tym zakresie.	
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 Podstawą projektu jest: Uchwała Rady Miejskiej w Szczawnie-Zdroju z dnia 9 kwietnia 2020 r. nr XX/15/20 w sprawie ustalenia lokaliza-cji inwestycji mieszkaniowej w trybie ustawy o ułatwieniach w przygotowa-niu i realizacji inwestycji mieszkanio-wych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2021 r. z 1538) przy ul. Kolejowej w Szczawnie-Zdroju.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne[4]	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 4 budynki mieszkalne
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie określono
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie określono
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie określono
	Maksymalna wysokość zabudowy	Wysokość budynków: około 13,5 m, do kalenicy dachu maksymalnie 14,0 m liczone od poziomu parteru (poziom zero)
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Powierzchnia biologicznie czynna nie została wyznaczona w zapisach szcze-gółowych uchwały, w uchwale została podana wymagana powierzchnia ziele-ni: powierzchnia zieleni – około 6164 m2, 50% powierzchni działki, w związ-ku z powyższym powierzchnia biolo-gicznie czynna zgodnie z warunkami

[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 chro-nionego 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.

		technicznymi ogólnymi powinna wy-nosić co najmniej 25% powierzchni działki jednak wymóg dotyczący zielni determinuje powierzchnie biologicznie czynną na poziomie około 50%.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Uchwała przewiduje od 153 do 165 miejsc postojowych.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Przedmiotowy teren znajduje się w strefie ochronnej „B" Uzdrowiska Szczawno-Zdrój.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak zagrożenia powodziowego.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak ochrony, jedynie działka sąsiednia na terenie rejestru zabytków. Dzialka nr 76.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dostęp do drogi publicznej za pomocą istniejącego zjazdu przeznaczonego do przebudowy – na zjazd publiczny o szerokości jezdni 5.00 m włączonej w krawędź jezdni drogi wojewódzkiej poprzez promienie wyokrąglające o R=6.00 m. Dla potrzeb pieszych zaprojektowano dojście o szerokości 1.50 m. Zjazd publiczny wraz z dojściem objęty jest odrębnym opracowaniem (zgłoszenie) – zakres na działce nr 72/2 obręb Szczawno-Zdrój 1.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Projektowane zamierzenie znajduje się przy istniejącej ulicy z istniejącymi sieciami, do których jest dostęp poprzez działkę nr 76 – działka ta jest również przedmiotem zamierzenia na szerokości 10 metrów od jej północnej krawędzi. Ponadto na terenie samej działki nr 72/2 obręb Szczawno-Zdrój 2 znajduje się istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej. Przewiduje się przyłączenie do: - kanalizacji sanitarnej KS 400 przebudowywana w związku z przedsięwzięciem - sieć wodociągowa w225 w chodniku po drugiej stronie ulicy Kolejowej - sieć elektroenergetyczna eND skablowana przy południowej krawędzi działki nr 72/2 obręb Szczawno-Zdrój 2

		- sieć telekomunikacyjna w chodniku po drugiej stronie ulicy Kolejowej - gazociąg średniego ciśnienia o średni-cy 125 mm w ul. Kolejowej
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	Plan miejscowy po południowej stronie - UCHWAŁA NR XLV/2/18 RADY MIEJSKIEJ W SZCZAWNIE-ZDROJU z dnia 5 lutego 2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej, teren najbliższy w granicy 100 metrów od przedmiotowej działki : 15.1ZD – ogrody działkowe.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie określono
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie określono
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	400 m2
	Maksymalna wysokość zabudowy	do 2 kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie określono
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie określono
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 Nie dotyczy	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu Nie dotyczy
	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	

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

	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	
	wysokość zabudowy	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[6], zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Plan miejscowy po południowej stronie - UCHWAŁA NR XLV/2/18 RADY MIEJSKIEJ W SZCZAWNIE-ZDROJU z dnia 5 lutego 2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej, teren najbliższy w granicy 1000 metrów od przedmiotowej działki : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz wielorodzinna, zabudowa pensjonatowa.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	
	miejscowych planach odbudowy	
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Rzeka Pełcznica oddalona o około 3 km od przedmiotowej działki, analiza zagrożenia powodziowego wzdłuż tej rzeki, bliżej działki brak wskazanego zagrożenia.
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	

[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 zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	
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*** Decyzja Starosty Wałbrzyskiego z dnia 01 lipca 2022 r. była przedmiotem zaskarżenia, jednak Decyzją Wojewody Dolnośląskiego stała sie ostateczna z dniem 15 marca 2023 r. oraz prawomocna po oddaleniu skargi kasacyjnej przez Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z dnia 20 marca 2024 r. Decyzja została

* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

		wydana dla całego Przedsięwzięcia Deweloperskiego składającego się z czterech zadań inwestycyjnych.
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja Starosty Wałbrzyskiego nr 243/2022 z dnia 01.07.2022 r. oraz Decyzja Starosty Wałbrzyskiego z dnia 01.09.2026 r., nr 328/2026 o przeniesieniu ww. decyzji.	
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 2026 r. poz. 524, 605 i 646), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Dziennik Budowy nr 208/2025 wydany dnia 29.05.2025 r. przez Starostwo Powiatowe w Wałbrzychu Wydział Administracji Architektoniczno-Budowalnej i Gospodarki Nieruchomościami	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	09 wrzesień 2025 – 31 grudzień 2027	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Łącznie 4, Etap I – Budynek nr 3
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynek nr 4 i 2 – odległość ok. 16 metrów, budynki 1 i 2 oraz 2 i 3 – ok. 30 metrów odległości.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z wymaganiami rozporządzenia w zakresie wymagań dotyczących formy projektu budowlanego - PN-ISO 9836.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Kredyt 75,44% Wkład własny 24,56%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	PKO Bank Polski S.A.
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy* **Tak**	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy* **Nie**
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[7]	0.45%

* Niepotrzebne skreślić.

[7] Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 880) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Rozliczenie za nabycie lokalu mieszkalnego nastąpi poprzez otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy („Rachunek") otwarty i prowadzony w PKO Bank Polski S.A. („Bank") na podstawie zawartej przez Dewelopera z Bankiem w dniu [●] umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nr 43 1020 5112 0000 7102 0447 9861 („Umowa Rachunku"). Zapłata kwot na poczet ceny nabycia dokonywana będzie na przyporządkowany Nabywcy na podstawie umowy deweloperskiej wirtualny numer mieszkaniowego rachunku powierniczego (którego numer będzie wskazany w umowie deweloperskiej), służący do wpłat Nabywcy oraz wykorzystywany do ewidencji jego wpłat i wypłat, prowadzony przez Bank w ramach Rachunku. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera. Wypłata środków z Rachunku na rzecz Dewelopera będzie realizowana po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego zgodnie z Umową Rachunku i harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego, który to harmonogram stanowi załącznik do niniejszego prospektu, przy czym kontrola zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpi między innymi na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. Pozostałe zasady dysponowania środkami zgromadzonymi na Rachunku określone są szczegółowo w Umowie Rachunku. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w harmonogramie, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	PKO Bank Polski S.A.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	**Etap I** Udział procentowy: 10,00%; Planowany termin zakończenia: 31.08.2026 • Zakres prac budowlanych do wykonania w tym etapie: Przygotowanie placu budowy (wjazd, zasilanie, media) (100%), roboty ziemne i przygotowawcze: przygotowanie placu budowy (95%), stan surowy otwarty (5%), oraz techniczna infrastruktura zewnętrzna (5%). **Etap II** Udział procentowy: 10,00%; Planowany termin zakończenia: 30.09.2026 • Zakres prac budowlanych do wykonania w tym etapie: Zakończenie robót ziemnych (100%), stan surowy otwarty (30%), oraz techniczna infrastruktura zewnętrzna (10%). **Etap III** Udział procentowy: 12,00%; Planowany termin zakończenia: 30.11.2026 • Zakres prac budowlanych do wykonania w tym etapie: Stan surowy otwarty (65%), oraz instalacje wewnętrzne (5%). **Etap IV** Udział procentowy: 12,00%; Planowany termin zakończenia: 30.01.2027 • Zakres prac budowlanych do wykonania w tym etapie: Stan surowy otwarty (90%), stan surowy zamknięty (20%), oraz instalacje wewnętrzne (10%). **Etap V** Udział procentowy: 10,00%; Planowany termin zakończenia: 28.02.2027 • Zakres prac budowlanych do wykonania w tym etapie: Stan surowy otwarty (95%), stan surowy zamknięty (60%), instalacje wewnętrzne (30%), elewacja budynku (25%), wykończenie wnętrz (15%), oraz techniczna infrastruktura zewnętrzna (40%) **Etap VI** Udział procentowy: 12,00% Planowany termin zakończenia: 30.04.2027 • Zakres prac budowlanych do wykonania w tym etapie: Stan surowy otwarty (100%), stan surowy zamknięty (75%), instalacje wewnętrzne (50%),

	techniczna infrastruktura zewnętrzna (65%) elewacja budynku (60%), wykończenie wnętrz (35%), oraz zagospodarowanie terenu (5%) **Etap VII** Udział procentowy: 12,00% Planowany termin zakończenia: 30.06.2027 • Zakres prac budowlanych do wykonania w tym etapie: Stan surowy zamknięty (90%), elewacja budynku (80%), instalacje wewnętrzne (65%), techniczna infrastruktura zewnętrzna (75%), wykończenie wnętrz (60%), oraz zagospodarowanie terenu (35%). **Etap VIII** Udział procentowy: 12,00%, Planowany termin zakończenia: 31.08.2027 • Zakres prac budowlanych do wykonania w tym etapie: Stan surowy zamknięty (95%), elewacja budynku (95%), wykończenie wnętrz (80%), instalacje wewnętrzne (80%), techniczna infrastruktura zewnętrzna (85%), oraz zagospodarowanie terenu (65%). **Etap IX** Udział procentowy: 10,00%; Planowany termin zakończenia: 31.12.2027) • Zakres prac budowlanych do wykonania w tym etapie: Pełne zakończenie wszystkich robót (100%): stan surowy zamknięty, elewacja budynku, roboty wykończeniowe, instalacje wewnętrzne, techniczna infrastruktura zewnętrzna, oraz zagospodarowanie terenu
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Brak

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	**1.** Nabywca, niezależnie od §6 ust. 8 i §7 ust. 3 Umowy, ma prawo odstąpić od Umowy wterminie 30 dni (trzydziestu) od dnia jej zawarcia: 1) jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, -- 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcieinformacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, --- 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarciaUmowy, 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego. **2.** Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy, w Terminie Przeniesienia Własności. W takim przypadku 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 wyznaczonegoterminu Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od Umowy. ---------- W przypadku zwłoki Dewelopera w wykonaniu zobowiązania do zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Lokalu, Deweloper zapłaci Nabywcy tytułem kary umownej kwotę w wysokości 0.01%. Ceny za każdy dzień zwłoki, z zastrzeżeniem, że suma kar umownych nie może przekroczyć równowartości 5% Ceny określonej Umową. **3.** Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku gdy: ---------- a) Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w § 10 ust. 4 Umowy. W tym przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z § 10 ust. 4 Umowy, b) Deweloper nie wykona wobec Nabywcy obowiązku informacyjnego, o którym mowa w § 10ust. 6 Umowy w terminie tam określonym. W tym przypadku

Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o spełnieniu warunku gwarancji, o którym mowa w § 10 ust. 10 Umowy. ----------

4.. Ponadto Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy: ----------

a) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych wart. 41 ust. 11 Ustawy,

b) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art.41 ust. 15 Ustawy,

c) jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

5. Ponadto Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy 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. W takim przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 60 dniod dnia jej zawarcia.

6. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej zgodnie z Umową, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej; odstąpienie Dewelopera będzie możliwe w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni roboczych od upływu ww. 30-dniowego dodatkowego terminu do uiszczenia przez Nabywcę zaległych kwot.

7. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub wydania mu Lokalu, lub podpisania Umowy Przeniesienia Własności Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej; odstąpienie Dewelopera będzie możliwe w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni roboczych od upływu drugiego, wskazanego w wezwaniu Dewelopera, terminu na stawienie się Nabywcy do Odbioru Lokalu lub wydania mu Lokalu, lub podpisania Umowy Przeniesienia Własności Lokalu.

8. Oświadczenie woli Nabywcy lub Dewelopera w przedmiocie odstąpienia od Umowy będzie złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej numer SW1W/00063540/5 roszczenia o przeniesienie własności Lokalu, złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

9. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Strony ustalają, że Nabywca – na wypadek odstąpienia od Umowy przez Dewelopera – w odrębnym dokumencie sporządzonym w formie pisemnej z podpisem notarialnym poświadczonym, wyrazi zgodę na wykreślenie praw i roszczeń z księgi wieczystej numer **SW1W/00063540/5**. Ponadto w przypadku odstąpienia lub rozwiązania Umowy i gdy zakup Lokalu jest finansowany przez Nabywcę z kredytu bankowego zaciągniętego w banku hipotecznym i roszczenie tego banku zostanie ujawnione w dziale IV powołanej wyżej księgi wieczystej lub zostanie złożony wniosek o wpis tego roszczenia, Nabywca zobowiązuje się uzyskać od banku hipotecznego zgodę na wykreślenie roszczenia tego banku z powołanej wyżej księgi wieczystej

Wzór oświadczenia o wyrażeniu przez Nabywcę zgody na wykreślenie praw i roszczeń wynikających z niniejszej Umowy, stanowi załącznik do Umowy Deweloperskiej. Nabywca niniejszym wyraża taką zgodę przy zawarciu Umowy. –

Jednocześnie Deweloper oświadcza, że będzie uprawniony do złożenia wniosku o wykreślenie praw i roszczeń z księgi wieczystej numer **SW1W/00063540/5**, na której zrealizowany będzie Budynek, na podstawie doręczonego mu w dniu

	dzisiejszym dokumentu sporządzonego w formie pisemnej z podpisem Nabywcy notarialnie poświadczonym, jedynie w przypadku odstąpienia przez Dewelopera od Umowy, w sytuacjach wynikających z Umowy tj. w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej zgodnie z Umową (w tym również w sytuacjach określonych w § 10.10 i § 7.4 Umowy) albo w przypadku niestawienia się Nabywcy do Odbioru Lokalu lub wydania mu Lokalu, lub na podpisanie Umowy Przeniesienia Własności Lokalu.— **10.** W przypadku rozwiązania Umowy, w szczególności zaś odstąpienia od Umowy przezktórąkolwiek ze Stron po wydaniu Lokalu Nabywcy, Nabywca zwróci Deweloperowi Lokal oraz CzęściNieruchomości Wspólnej Oddane do Wyłącznego Korzystania, w terminie 14 (czternastu) dni od daty wezwania przez Dewelopera do dokonania takiego zwrotu. Jeżeli od Umowy odstąpił Deweloper, Nabywca zobowiązany będzie do przywrócenia Lokalu oraz Części Nieruchomości Wspólnej Oddanych do Wyłącznego Korzystania, do stanu z daty wydania Lokalu, jeżeli dokonał jakichkolwiek zmian, a w braku wykonania takiego zobowiązania, pomimo wezwania przez Dewelopera i wyznaczenia odpowiedniego terminu do wykonania tego zobowiązania – do zapłatyna rzecz Dewelopera odpowiedniej sumy pieniężnej niezbędnej do przywrócenia Lokalu oraz Części Nieruchomości Wspólnej Oddanych do Wyłącznego Korzystania do stanu z daty wydania Lokalu, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty w tym przedmiocie. Deweloper ma prawo potrącić ww. kwotę do zapłaty przez Nabywcę z kwotą należną Nabywcy do zwrotu, na co Nabywca wyraża zgodę. ----------

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

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.

Bank wyda zgodę na bez obciążeniowe wyodrębnienie lokalu i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny za lokal mieszkalny i/lub użytkowy.

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

1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
   a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
   b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
5) projektem budowlanym;

6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
9) dokumentem potwierdzającym:
   a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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 zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
   b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w 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 2026 r. poz. 620 i 644).
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 warunku gwarancji wobec banku lub kasy,

– wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

– PKO Bank Polski S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych: ……

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 2026 r. poz. 38, 176, 331, 340 i 644).

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.