

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

data 26.01.2026 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY
SZKLARSKA VILLAGE BUDYNEK nr 2
(Zadanie Inwestycyjne 2)

CZĘŚĆ OGÓLNA**I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	MC SAGARIS Sp. z o. o. Sp. k. KRS 0000838872	
Adres	ul. Wrocławska 17B/15-16, 65-427 Zielona Góra	
Numer NIP i REGON	NIP: 9731070824	REGON: 385951435
Numer telefonu	Siedziba dewelopera: 509 116 915	
Adres poczty elektronicznej	Deweloper nie posiada adresu e-mail, w sprawach dotyczących zawierania umów deweloperskich można kontaktować się z pośrednikiem Dewelopera pod adresem e-mail: sprzedaz@sagaris.pl lub poszczególnymi doradcami klienta, których adresy e-mail zostaną udostępnione po nawiązaniu kontaktu z podmiotem pośredniczącym w sprzedaży.	
Numer faksu	Nie dotyczy	
Adres strony internetowej dewelopera	www.sagaris.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	Szklarska Village – zadanie inwestycyjne 1 Muzealna 3A, 3C, 3D, 3E 58 – 580 Szklarska Poręba
Data rozpoczęcia	14.06.2022r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	13.08.2025r.

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	Szklarska Village – zadanie inwestycyjne 2 Muzealna 3B 58 – 580 Szklarska Poręba
Data rozpoczęcia	14.06.2022r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	13.01.2026 r.
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	Szklarska Poręba, obręb ewidencyjny - 0002, dz. ewid. Nr 173/2 o powierzchni 0,8768 ha
Numer księgi wieczystej	KW nr JG1J/00036162/2
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak wpisu
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	W pobliżu znajduje się linia kolejowa oraz dworzec kolejowy, park rozrywki Dino Park, lokale mieszkalne należące do gminy.

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.

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan Ogólny gminy	Brak
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	UCHWAŁA NR XXX/344/16 RADY MIEJSKIEJ W SZKLARSKIEJ PORĘBIE Z DNIA 24 sierpnia 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szklarskiej Poręby link: https://szklarskaporeba.bip.net.pl/kategorie/661-obowiazujace-miejscowe-plany-zagospodarowania-przestrzennego-i-studium/-artykuly/12072-uchwala-nr-xxx3442016-w-sprawie-uchwalenia-zmiany-studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-miasta-szklarskiej-poreby?lang=PL
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	UCHWAŁA NR LIII/592/22 RADY MIEJSKIEJ W SZKLARSKIEJ PORĘBIE z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obszarze ulic Hofmana, Kopernika, Franciszkańskiej i Waryńskiego – część B w Szklarskiej Porębie Publikacja: Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dn. 08.04.2022 r., poz. 1891
	Miejscowy plan odbudowy	Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem odbudowy
	Inne ⁴	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy usługowej (UM.2) oraz drogi publiczne klasy dojazdowej (KDD.2)
	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalna: 0,45
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak wytycznych w miejscowym planie
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	15% powierzchni działki
	Maksymalna wysokość zabudowy	12m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej

⁴ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
- 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.

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny 1 miejsce parkingowe na każde 50m ² powierzchni użytkowej w lokalach użytkowych
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak wytycznych w miejscowym planie
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Na mocy przepisów o ochronie zabytków ochronie podlegają zabytki wymienione w miejscowym planie zagospodarowania terenu, wpisane do rejestru
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak wytycznych w miejscowym planie
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak wytycznych w miejscowym planie
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak wytycznych w miejscowym planie
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	Dla zabudowy usługowej służącej świadczeniu usług hotelarskich i innych, w ramach których zapewnia się klientom, w tym pacjentom, zakwaterowanie i wyżywienie, występujących zarówno łącznie jak i samodzielnie (UH); Dla transportu kolejowego (KK); Dla zabudowy szeregowej (UM); Dla istniejącego skrzyżowania drogi publicznej klasy lokalnej z obszarem linii kolejowej (KK/KDL); Dla łąk o funkcji krajobrazowej i ochronnej (RZ); Dla lasów (ZL)
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak wytycznych w miejscowym planie
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak wytycznych w miejscowym planie
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak wytycznych w miejscowym planie
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak wytycznych w miejscowym planie
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny; 1 miejsce parkingowe na 3 miejsca noclegowe w obiektach oferujących usługi hotelarskie i inne w zakresie zakwaterowania; nie dotyczy to szpitali i sanatoriów; 1 miejsce parkingowe na 5 łóżek w szpitalach i

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

		sanatoriach; 1 miejsce parkingowe na każde 2 stanowiska pracy w obiektach usług: oświatowych, opieki nad dziećmi, opieki społecznej i usług sakralnych; 1 miejsca parkingowe na każde 50 m ² powierzchni użytkowej w lokalach usługowych
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	Budowa zespołu 5 budynków mieszkalno-usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	Szerokość elewacji frontowych 30m; Maksymalna wysokość elewacji frontowych 6m
	Forma architektoniczna	Nie dotyczy
	Usytuowanie linii zabudowy	W odległości 8,00-48,00m od południowej i południowo-wschodniej granicy działki nr 173;
	Intensywność wykorzystania terenu	Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksimum 0,1;
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak wytycznych w decyzji o warunkach zabudowy
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak wytycznych w decyzji o warunkach zabudowy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak wytycznych w decyzji o warunkach zabudowy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak wytycznych w decyzji o warunkach zabudowy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak wytycznych w decyzji o warunkach zabudowy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak wytycznych w decyzji o warunkach zabudowy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak wytycznych w decyzji o warunkach zabudowy
	Nadziemna intensywność zabudowy	Brak wytycznych w decyzji o warunkach zabudowy
	Wysokość zabudowy	Maksimum 11m, 3 kondygnacje
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	W publicznie dostępnych dokumentach brak jest informacji dotyczących przewidywanych nowych inwestycji, a w szczególności oczyszczalni ścieków, spalarni śmieci, wysypiska, cmentarzy.
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	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.

	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak
	Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak
	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	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
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		

Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja Starosty Karkonoskiego nr 66/2022 z dnia 14.02.2022 r. Decyzja Starosty Karkonoskiego 28/2022 z dnia 25.05.2022 przenosząca pozwolenie na budowę. Decyzja nr 509/2022 z dnia 02.11.2022r. zmieniająca pozwolenie na budowę Decyzja nr 107/2024 z dnia 02.04.2024r. zmieniająca pozwolenie na budowę Decyzja nr 257/2025 z dnia 29.05.2025 r. zmieniająca pozwolenie na budowę	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	13.01.2026 r.	
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 sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Data rozpoczęcia: 14.06.2022 Data zakończenia: roboty zakończone	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Jeden budynek mieszkalno-usługowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	10 metrów między budynkiem istniejącym a budynkiem numer 2 i 3
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokali oraz pomieszczeń jest określona na podstawie Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz przy uwzględnieniu treści Polskiej Normy PN-ISO 9836:2015-12 . Informujemy, że rezygnacja ze ścian działowych wpływa na powierzchnię użytkową. Rzeczywista wielkość i kształt terenu/ogródku zostaną ostatecznie podane po zakończeniu budowy. Powierzchnia i kształt terenu/ogródku jest szacunkowa i nie ma wpływu na cenę.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	udział własny na poziomie – 50% udziały nabywców – 50% środki kredytowe – 0%

finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. Bank informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. Środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego, które obciążają dewelopera. 1. W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym z dnia 20 maja 2021 r., bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz: 1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo 2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 ustawy jw. 2. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach, 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 lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1	

⁷ Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) 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. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	lub 3 ustawy jw., w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. 3. W związku z realizacją przez dewelopera umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4 ustawy jw., bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy jw., z wyjątkiem kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów ostatniego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz: 1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo 2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 2 lub 4 ustawy jw. 4. Kwotę należną za realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, o której mowa w ust. 3 ustawy jw., bank wypłaca deweloperowi po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4 ustawy jw. w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych. W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Koszty kontroli ponosi deweloper. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 ustawy jw. od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy jw., 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 jednej z tych umów. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy jw., innego niż na podstawie art. 43 ustawy jw., strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których tu mowa.			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING Bank Śląski S.A.			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	I	Zakup gruntu, opracowanie projektu budowlanego z uzyskaniem pozwolenia na budowę, wycinka drzew.	30.06.2022	10%
	II	Prace ziemne, konstrukcja parteru budynku	31.08.2024	15%
	III	Stan surowy kondygnacji piętra I	15.12.2024	10%
	IV	Stan surowy kondygnacji II pietra	31.01.2025	15%
	V	Konstrukcja dachu	30.04.2025	10%
	VI	Instalacje elektryczne, sanitarne (bez białego montażu) tynki i jastrychy.	31.10.2025	15%
	VII	Elewacja, stolarka okienna	31.10.2025	15%
	VIII	Wykonanie części wspólnych i zagospodarowania terenu i sieci wokół budynku nr 2	30.11.2025	10%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Zmiana ceny wyłącznie w przypadku zmiany stawki podatku VAT lub w przypadku zmiany powierzchni nabywanego lokalu. W przypadku zmiany powierzchni lokalu cena zostanie odpowiednio zwiększona lub zmniejszona według obmiarów powykonawczych na warunkach określonych w umowie deweloperskiej, z zastrzeżeniem możliwości odstąpienia od umowy deweloperskiej przez nabywcę w przypadku gdy różnice w powierzchni przekroczą 2%. W pozostałym zakresie zapis nie dotyczy.			

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

Jeśli poniżej mowa jest o „Umowie”, należy przez to rozumieć umowę deweloperską.

Jeśli poniżej mowa jest o „Nowej Ustawie Deweloperskiej”, należy przez to rozumieć ustawę z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

1) Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, jeżeli:

- a) Umowa nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36 Nowej Ustawy Deweloperskiej,
- b) 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 Nowej Ustawy Deweloperskiej (tj. podkreślonych wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny w treści Umowy),
- c) Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Nowej Ustawy Deweloperskiej Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach,
- d) 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,
- e) Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,

2) Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy:

- a) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy w terminie zawarcia Umowy Przeniesienia, wskazanym w § 9 Umowy, przy czym:
 - 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 Umowy,
 - w przypadku odstąpienia od Umowy Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu zadatku (o zwrot sumy dwukrotnie wyższej), jeśli opóźnienie nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Dewelopera oraz kary umownej, która zastrzeżona jest (również jeśli nie dojdzie do odstąpienia od umowy) za okres zawinionego opóźnienia Dewelopera w zawarciu Umowy Przeniesienia, w kwocie ustalonej jako wynik dzielenia (iloraz): (i) 2% sumy kwot wpłaconych przez Nabywcę na poczet Ceny (dzielna) oraz (ii) liczby dni w roku kalendarzowym, to jest: 365 (dzielnik) – za każdy dzień zawinionego opóźnienia Dewelopera w zawarciu Umowy Przeniesienia, licząc do dnia zawarcia Umowy Przeniesienia bądź do dnia złożenia przez Nabywcę oświadczenia o odstąpieniu od umowy,

z tym zastrzeżeniem, że Nabywcy opisane wyżej prawo do odstąpienia nie przysługuje, ani prawo do żądania zapłaty kary umownej, jeśli nieprzeniesienie na Nabywcę praw wynikających z Umowy w opisanym wyżej terminie nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Nabywcy (na przykład z uwagi na brak zapłaty całej Ceny).

- b) 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 Nowej Ustawy Deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia zawarcia Umowy,
- c) w przypadku gdy Deweloper nie zawiadomi Nabywcę o mieszkaniowym rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Nowej Ustawy Deweloperskiej, po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Nowej Ustawy Deweloperskiej,
- d) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Nowej Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie (tj. 10 dni od dnia zawarcia nowej umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem), po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Nowej Ustawy

	Deweloperskiej (tj. informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji wobec Banku prowadzącego Rachunek Powierniczy), e) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Nowej Ustawy Deweloperskiej, f) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej Lokalu, o której mowa w art. 41 ust. 15 Nowej Ustawy Deweloperskiej, g) jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (tj. jeżeli w dniu ogłoszenia upadłości Dewelopera zobowiązania z Umowy nie zostały wykonane w całości lub części, syndyk może, za zgodą sędziego-komisarza, wykonać zobowiązanie upadłego Dewelopera i zażądać od drugiej strony – Nabywcy spełnienia świadczenia wzajemnego). 3) Dodatkowo Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku: a) zmiany ceny Lokalu w związku ze zmianą stawki VAT, w terminie 30 dni od dnia powiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zmianie stawki podatku VAT, b) zmiany ceny Lokalu w związku ze zmianą powierzchni użytkowej Lokalu (powyżej 2%) z przyczyn nieleżących po stronie Nabywcy, w terminie 30 dni od dnia powiadomienia Nabywcy przez Dewelopera, c) wprowadzenia istotnych Modyfikacji (o których mowa w § 13 ust. 2 Umowy) w terminie 30 dni od dnia powiadomienia o nich Nabywcy przez Dewelopera. 4) Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku: a) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w Umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, b) niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z Umowy, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej, przy czym odstępując od Umowy Deweloper ma prawo zatrzymania kwoty zadatku.
--	---

INNE INFORMACJE

I Informacja o:

- 1) zgodzie banku 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 lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowaniem 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; - NIE DOTYCZY
- 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 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 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. – NIE DOTYCZY

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

- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 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;
- 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;

- sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
- prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
- realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- projektem budowlanym;

Wgląd do powyższych dokumentów możliwy jest u pośrednika dewelopera w jego biurach sprzedaży, po wcześniejszym umówieniu terminu spotkania w dniach powszednich w godzinach od 9:00 do 15:00

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w **ING Banku Śląskim 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 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177). Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec **ING Banku Śląskim 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, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

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

3)

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 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177). 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. – **NIE DOTYCZY**

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Lokal nr ..., cena zł
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 m ²
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 zł/m ²

Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nie- ruchomości 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 lokalomieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	do 30.09.2026r.	
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 mowaw 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	3 kondygnacje nadziemne
	Technologia wykonania	Zgodnie z opisem wykończenia i wyposażenia stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszego prospektu
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z opisem wykończenia i wyposażenia stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszego prospektu.
	Liczba lokali w budynku	12 lokali mieszkalnych 4 lokale usługowe
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	16 miejsc postojowych naziemnych 0 miejsc garażowych
	Dostępne media w budynku	Prąd, woda, kanalizacja sanitarna i deszczowa, ogrzewanie oraz cwu z lokalnej kotłowni gazowej i peletowej umieszczonej w budynku numer 1
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp do ulicy Muzealnej m.in. przez działkę 174/2
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczylokalimieszkalnych	Usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku zostało określone w rzucie lokalu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego prospektu.	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia i układ pomieszczeń w lokalu mieszkalnym zostały określone w rzucie poziomym lokalu mieszkalnego, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego prospektu. Zakres i standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper, zostały określone w opisie wykończenia i wyposażenia, stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszego prospektu.	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Jeszcze nie wydano, zostanie wydane po zakończeniu budowy i dopuszczeniu zadania inwestycyjnego do użytkowania	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Jeszcze nie ustanowiono. Prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego zostanie ustanowione poprzez zawarcie z nabywcą umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży	

Informacje o lokalu użytkowymnabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domemjednorodzinny	Nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokaluużytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej częściwłasności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

Paweł Sinypczak

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. Opis wykończenia i wyposażenia

* Niepotrzebne skreślić