

# **PROSPEKT INFORMACYJNY**

**dla Zadań Inwestycyjnych:**

**Zadanie inwestycyjne nr 1  
polegające na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w  
zabudowie bliźniaczej oznaczonych jako A i B**

**oraz**

**Zadanie inwestycyjne nr 2  
polegające na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w  
zabudowie bliźniaczej oznaczonych jako C i D**

**w ramach**

**Przedsięwzięcia deweloperskiego  
pod nazwą „LEŚMIANA GARDEN – budowa zespołu czterech budynków  
mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej (lokale A, B, C, D) w  
Krakowie przy ul. Bolesława Leśmiana”**



Niniejszy prospekt informacyjny został opracowany na podstawie ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Dane oraz zawarte w nim informacje przygotowane zostały przy zachowaniu najwyższej rzetelności i staranności.

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

**05.02.2026 r.**

Data sporządzenia prospektu

## PROSPEKT INFORMACYJNY

### CZĘŚĆ OGÓLNA

#### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

| DANE DEWELOPERA                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                  |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Deweloper                            | <b>Leśmiana Garden</b><br>spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie<br>zarejestrowana w Rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd<br>Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie XI Wydział<br>Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS<br>0001132284 |                  |
| Adres                                | ul. Kalwaryjska 69/9, 30-504 Kraków, Polska                                                                                                                                                                                                                                                      |                  |
| Numer NIP REGON                      | NIP, 6751804908                                                                                                                                                                                                                                                                                  | REGON, 529913892 |
| Numer telefonu                       | +48 730 012 388                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                  |
| Adres poczty elektronicznej          | office@lesmianagarden.pl                                                                                                                                                                                                                                                                         |                  |
| Numer faksu                          | brak                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                  |
| Adres strony internetowej dewelopera | www.lesmianagarden.pl                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |

## II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

|                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA</b>                                                                                                  |                                                                                                                                                                  |
| <b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)</b> |                                                                                                                                                                  |
| Adres                                                                                                                                                      | Nie dotyczy - niniejszy prospekt informacyjny został sporządzony dla pierwszego przedsięwzięcia deweloperskiego realizowanego przez Dewelopera                   |
| Data rozpoczęcia                                                                                                                                           | Nie dotyczy - niniejszy prospekt informacyjny został sporządzony dla pierwszego przedsięwzięcia deweloperskiego realizowanego przez Dewelopera                   |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie                                                                                                           | Nie dotyczy - niniejszy prospekt informacyjny został sporządzony dla pierwszego przedsięwzięcia deweloperskiego realizowanego przez Dewelopera                   |
| <b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>                                                                                         |                                                                                                                                                                  |
| Adres                                                                                                                                                      | Nie dotyczy - niniejszy prospekt informacyjny został sporządzony dla pierwszego przedsięwzięcia deweloperskiego realizowanego przez Dewelopera.                  |
| Data rozpoczęcia                                                                                                                                           | Nie dotyczy - niniejszy prospekt informacyjny został sporządzony dla pierwszego przedsięwzięcia deweloperskiego realizowanego przez Dewelopera                   |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie                                                                                                           | Nie dotyczy - niniejszy prospekt informacyjny został sporządzony dla pierwszego przedsięwzięcia deweloperskiego realizowanego przez Dewelopera                   |
| <b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>                                                                                     |                                                                                                                                                                  |
| Adres                                                                                                                                                      | Nie dotyczy - niniejszy prospekt informacyjny został sporządzony dla pierwszego przedsięwzięcia deweloperskiego realizowanego przez Dewelopera                   |
| Data rozpoczęcia                                                                                                                                           | Nie dotyczy - niniejszy prospekt informacyjny został sporządzony dla pierwszego przedsięwzięcia deweloperskiego realizowanego przez Dewelopera                   |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie                                                                                                           | Nie dotyczy - niniejszy prospekt informacyjny został sporządzony dla pierwszego przedsięwzięcia deweloperskiego realizowanego przez Dewelopera                   |
| Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł                                                | Na dzień wydania prospektu informacyjnego nie prowadzono i nie prowadzi się przeciwko Deweloperowi postępowań egzekucyjnych na kwotę powyżej 100.000,00 złotych. |

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

| INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu <sup>1)</sup>                                                         | Nieruchomość położona jest w Krakowie przy ul. Bolesława Leśmiana, na działce ewidencyjnej nr <b>281/1</b> , obręb <b>K-52</b> , jednostka ewidencyjna <b>Krowodrza</b> , województwo małopolskie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Numer księgi wieczystej                                                                                           | Księga wieczysta nr <b>KR1P/00572105/1</b> prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej             | <p>Nieruchomość jest obciążona:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hipoteką umowną do kwoty <b>1.490.000,00 zł</b> ustanowioną na rzecz <b>Zdzisławy Magdaleny Kupiec</b>, tytułem zabezpieczenia zapłaty części ceny nabycia nieruchomości;</li> <li>- hipoteką umowną do kwoty <b>779.000,00 zł</b> ustanowioną na rzecz <b>Liudmyły (Liudmyła) Parfan</b>, tytułem zabezpieczenia pożyczki (należności głównej, odsetek oraz kosztów), wynikającej z umowy pożyczki z dnia 26 lipca 2025 r.</li> </ul> <p>Deweloper najpóźniej do dnia zawarcia umowy deweloperskiej przedłoży Nabywcy bezwarunkowe promesy ww. wierzycieli hipotecznych, ważne co najmniej do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność, o wyrażeniu zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę.</p> <p>Ustalony z wierzycielami hipotecznymi mechanizm zwolnienia lokali spod obciążeń opiera się na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sukcesywnej spłacie zadłużenia wobec wierzycieli ze środków uwalnianych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (w miarę postępu prac budowlanych) lub ze środków własnych Dewelopera;</li> <li>- koncentracji zabezpieczenia na wybranych lokalach w ramach przedsięwzięcia, co umożliwi zwolnienie pozostałych lokali (zbywanych na rzecz osób trzecich) spod obciążeń hipotecznych przed umową przenoszącą własność.</li> </ul> <p>Jedynym warunkiem zwolnienia lokalu spod obciążeń dla Nabywcy będzie wpłata pełnej ceny nabycia na otwarty rachunek powierniczy wskazany w umowie deweloperskiej.</p> <p>Powyższe zasady zwolnienia spod obciążeń mają zastosowanie również do nieruchomości powstałych w wyniku ewentualnego podziału geodezyjnego.</p> |
| W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2)</sup> | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i                                  | W promieniu 1 km od nieruchomości nie znajdują się obiekty o istotnym negatywnym wpływie na warunki życia, w szczególności zakłady przemysłowe, składowiska odpadów, oczyszczalnie ścieków, spalarnie, czynne linie kolejowe,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

<sup>1)</sup> Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

<sup>2)</sup> W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

|                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| wpływających na warunki życia <sup>3)</sup>                                                                                                                     | <p>drogi krajowe lub ekspresowe, centra logistyczne ani inne obiekty emitujące ponadnormatywny hałas, zapachy lub zanieczyszczenia.</p> <p>Nieruchomość położona jest w zasięgu oddziaływania akustycznego Portu Lotniczego Kraków-Balice, zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi obszaru ograniczonego użytkowania. Projekt budowlany uwzględnia wymagania w zakresie ochrony akustycznej określone w przepisach prawa.</p> <p>W sąsiedztwie nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie, występują udogodnienia sprzyjające codziennemu funkcjonowaniu mieszkańców, w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz niskointensywna,</li> <li>• tereny zielone, niezabudowane i leśne w rejonie Lasu Wolskiego,</li> <li>• lokalne drogi osiedlowe o niskim natężeniu ruchu,</li> <li>• dostęp do komunikacji miejskiej w zasięgu pieszym,</li> <li>• podstawowe punkty handlowo-usługowe oraz lokale gastronomiczne w sąsiedztwie,</li> <li>• brak intensywnego ruchu tranzytowego,</li> <li>• infrastruktura oświatowa, w tym szkoła podstawowa oraz przedszkole.</li> </ul> <p>Ponadto w promieniu 1 km od nieruchomości zlokalizowane są obiekty o charakterze publicznym i społecznym, w tym obiekty kultu religijnego oraz cmentarz, które nie generują ponadnormatywnych oddziaływań i nie mają istotnego negatywnego wpływu na warunki życia mieszkańców.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Plan ogólny gminy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>Dla terenu, na którym położona jest nieruchomość, na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego nie uchwalono Planu Ogólnego Miasta Krakowa. W dniu 17 stycznia 2024 r. Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę Nr CXXVI/3470/24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu Ogólnego Miasta Krakowa.</p> <p>Obecnie obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, uchwalone uchwałą Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r., z późniejszymi zmianami.</p> <p><b>Organ:</b> Rada Miasta Krakowa<br/> <b>Miejsce publikacji:</b> Biuletyn Informacji Publicznej Miasta Krakowa</p> <p><b>Link do Miejskiego Systemu Informacji Przestrzennej:</b><br/> <a href="https://msip.krakow.pl">https://msip.krakow.pl</a></p> |

<sup>3)</sup> W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

|                                                                                                                                                          |                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                          | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego         | <p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Zakamycze”, uchwalony uchwałą Nr CXII/3037/23 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 czerwca 2023 r.</p> <p><b>Organ uchwalający:</b> Rada Miasta Krakowa</p> <p><b>Miejsce publikacji:</b> Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego</p> <p>Nieruchomość objęta przedsięwzięciem deweloperskim położona jest na terenie oznaczonym symbolem <b>MN.9</b> – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Link do Miejskiego Systemu Informacji Przestrzennej:<br/><a href="https://msip.krakow.pl">https://msip.krakow.pl</a></p> |
|                                                                                                                                                          | Miejscowy plan odbudowy                                | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                          | Inne <sup>4)</sup>                                     | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Przeznaczenie terenu                                   | Teren oznaczony symbolem <b>MN.9</b> – <b>tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b> , zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Zakamycze”.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                          | Maksymalna intensywność zabudowy                       | Maksymalna intensywność zabudowy: 0,4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                                                                                          | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy | <p>Minimalna intensywność zabudowy: 0,1</p> <p>Maksymalna intensywność zabudowy: 0,4</p> <p>Obowiązujący MPZP nie wprowadza odrębnego rozróżnienia na</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

<sup>4)</sup> Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawie:

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (CPK),
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

|  |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                                   | intensywność nadziemną i podziemną, definiując ogólny wskaźnik intensywności zabudowy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  | Maksymalna powierzchnia zabudowy                                  | Obowiązujący MPZP nie wprowadza tego rodzaju wskaźnika - obowiązuje wskaźnik maksymalnej intensywności:<br><br>Maksymalna intensywność zabudowy: 0,4<br><br>Minimalna intensywność zabudowy: 0,1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | Maksymalna wysokość zabudowy                                      | Maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej      | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  | Minimalna liczba miejsc do parkowania                             | 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, w tym dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na terenie działki.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|  | Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu | <p>Zabudowa realizowana jest zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Zakamycze”, w szczególności z zasadami:</p> <p><b>w zakresie ochrony wartości przyrodniczych:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• obowiązek zachowania minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej określonego w MPZP,</li> <li>• ochrona istniejącej zieleni wysokiej oraz obowiązek nasadzeń zastępczych w przypadku jej usunięcia zgodnie z przepisami odrębnymi,</li> </ul> <p><b>w zakresie ochrony wód:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób niepowodujący pogorszenia stosunków wodnych na terenach sąsiednich,</li> <li>• odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,</li> </ul> <p><b>w zakresie ochrony przed hałasem:</b></p> |

|  |                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej podlega ochronie akustycznej zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku; projekt budowlany uwzględnia wymagania w zakresie izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych,</li> </ul> <p><b>w zakresie ochrony krajobrazu i ład przestrzennego:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>realizacja zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w MPZP, w tym maksymalną wysokością zabudowy, wskaźnikiem intensywności zabudowy oraz liniami zabudowy.</li> </ul> |
|  | 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                                                     | <p>Teren objęty przedsięwzięciem deweloperskim posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Zakamycze” symbolem <b>KDL.2</b> (działka nr 290/2).</p> <p>Obsługa komunikacyjna odbywa się poprzez zjazd z drogi publicznej KDL.2, zgodnie z ustaleniami MPZP oraz przepisami ustawy o drogach publicznych.</p> <p>Miejsca postojowe dla lokali mieszkalnych zapewnione są w granicach działki budowlanej zgodnie z wymaganiami planu miejscowego.</p>                                                       |

|                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                         | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej | <p>Zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej.</p> <p>Odprowadzenie ścieków sanitarnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.</p> <p>Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do sieci kanalizacji deszczowej lub poprzez zagospodarowanie na terenie działki, zgodnie z ustaleniami MPZP.</p> <p>Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej.</p> <p>Zaopatrzenie w gaz – z miejskiej sieci gazowej.</p> <p>Zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła spełniających wymagania przepisów odrębnych w zakresie ochrony powietrza.</p> <p>Usuwanie odpadów – zgodnie z obowiązującym systemem gospodarowania odpadami komunalnymi.</p> <p>Realizacja infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami MPZP „Zakamycze” oraz warunkami technicznymi gestorów sieci.</p> |
| 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* | Przeznaczenie terenu                                                       | <p>Teren oznaczony symbolem <b>MN.9 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Zakamycze”.</p> <p>Sąsiadujące tereny w promieniu 100m to zabudowy o symbolach MN.8. oraz MN. 16 oraz Tereny zieleni w parku krajobrazowym, oznaczone symbolami ZNL.1. gdzie występuje zakaz lokalizacji budynków</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                         | Maksymalna intensywność zabudowy                                           | 0,4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                         | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy                     | <p>Minimalna intensywność zabudowy: 0,1</p> <p>Maksymalna intensywność zabudowy: 0,4</p> <p>Obowiązujący MPZP nie wprowadza odrębnego rozróżnienia na intensywność nadziemną i podziemną,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

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

|                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                 |                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                 | definiując ogólny wskaźnik intensywności zabudowy.                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Maksymalna powierzchnia zabudowy                                                                                | Obowiązujący MPZP nie wprowadza tego rodzaju wskaźnika - obowiązuje wskaźnik maksymalnej intensywności:<br><br>Maksymalna intensywność zabudowy: 0,4 |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Maksymalna wysokość zabudowy                                                                                    | 9 m                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej                                                    | 75%                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Minimalna liczba miejsc do parkowania                                                                           | 2 na lokal mieszkalny                                                                                                                                |
| 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                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:                                                                       |                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                           | minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej               | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                           | nadziemna intensywność zabudowy                                            | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                           | wysokość zabudowy                                                          | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości <sup>5)</sup> , zawarte w: | miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego                        | <p>Szczegółowe informacje na temat inwestycji przewidzianych w dokumentach planistycznych możliwe są do ustalenia na podstawie aktów prawa miejscowego oraz dokumentów planistycznych Miasta Krakowa. Deweloper umożliwia zapoznanie się z nimi w swojej siedzibie. Dostęp do tych dokumentów możliwy jest także za pośrednictwem Internetu na stronach internetowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Miejski System Informacji Przestrzennej (MSIP) Krakowa:</b><br/><a href="https://msip.um.krakow.pl">https://msip.um.krakow.pl</a></li> <li>- <b>Biuletyn Informacji Publicznej Miasta Krakowa:</b><br/><a href="https://www.bip.krakow.pl/?id=32">https://www.bip.krakow.pl/?id=32</a></li> </ul> <p>Na obszarze objętym promieniem 1 km od przedmiotowej nieruchomości obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Zakamycze”, uchwalony uchwałą Rady Miasta Krakowa nr CXII/3037/23 z dnia 14 czerwca 2023 r., oraz inne obowiązujące plany miejscowe, zgodnie z ustaleniami gminy miejskiej Kraków. w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MPZP „Olszanica”,</li> <li>• MPZP „Rejon ulicy Junackiej i Podłużnej”,</li> <li>• MPZP „Otoczenie Lasu Wolskiego”,</li> <li>• MPZP „Fort Skała II”,</li> </ul> |

<sup>5)</sup> 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                                                                                                                      | Zgodnie z danymi wynikającymi z Miejscowego Systemu Informacji Przestrzennej (MSIP) Krakowa, obowiązujących Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego oraz publicznie dostępnych rejestrów decyzji administracyjnych (BIP), na dzień sporządzenia niniejszego Prospektu nie stwierdzono by w promieniu 1 km od nieruchomości zostały wydane ostateczne decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji celu publicznego o charakterze uciążliwym (w szczególności wymienionych w przypisie nr 5), mogących w istotny sposób wpływać na warunki życia mieszkańców..                   |
|  | decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach                                                                                                                                    | W promieniu 1 km od nieruchomości brak wydanych decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|  | decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania                                                                                                                               | Na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego nieruchomość oraz tereny położone w promieniu 1 km od niej znajdują się poza granicami stref A, B oraz C Obszaru Ograniczonego Użytkowania ustanowionego dla lotniska Kraków-Balice. W promieniu 1 km od nieruchomości nie stwierdzono również ustanowienia innych obszarów ograniczonego użytkowania. Jednocześnie nieruchomość położona jest w rejonie oddziaływania akustycznego lotniska, co może wiązać się z występowaniem hałasu lotniczego. Projekt budowlany został opracowany z uwzględnieniem obowiązujących przepisów dotyczących ochrony przed hałasem. |
|  | miejscowych planach odbudowy                                                                                                                                                  | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|  | mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego                                                                                                                   | Weryfikacja zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego (ISOK) – na dzień sporządzenia prospektu brak informacji o położeniu przedsięwzięcia w strefach szczególnego zagrożenia powodzią.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|  | 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                                  | <p>Wniosek o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej - rozbudowa ul. Podłużnej.</p> <p>Sygnatura sprawy AU-01<br/>6.6740.4.2.2023.IRE</p> <p>Data wydania decyzji 4/6/2024</p> <p>Data ostateczności decyzji 16/7/2024</p> <p>Stan sprawy Zakończona</p> <p>Numer decyzji 10/6740.4/2024</p> |
|                                     | 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 jądowej | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b> |                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Czy jest pozwolenie na budowę       | tak*                                                                                    | <del>nie*</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

\* Niepotrzebne skreślić.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne                                                                                                                                                                                                                                       | tak*                                                                                                                                                                                                              | nie*                                                                                                                                                                                                      |
| Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone                                                                                                                                                                                                                                       | <del>tak*</del>                                                                                                                                                                                                   | nie*                                                                                                                                                                                                      |
| Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał                                                                                                                                                                                                                   | Decyzja nr 1609/6740.1/2020 z dnia 20 października 2020 r.<br>wydana przez Prezydenta Miasta Krakowa<br>(przeniesiona decyzją nr 272/6740.5/2024 z dnia 27 listopada 2024 r. na rzecz Leśmiana Garden sp. z o.o.) |                                                                                                                                                                                                           |
| 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 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ | Nie dotyczy<br>(wydane pozwolenie na budowę)                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                           |
| Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego                                                                                                                                                                                                                                   | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                           |
| Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych                                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• budynki A/B – marzec 2027 r.</li> <li>• budynki C/D – maj 2027 r.</li> </ul>                                                                                             |                                                                                                                                                                                                           |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego                                                                                                                                                                                                               | Liczba budynków                                                                                                                                                                                                   | 4 budynki mieszkalne jednorodzinne A, B, C, D) tworzące dwa zespoły zabudowy bliźniaczej (A+B oraz C+D) z możliwością dokonania podziału geodezyjnego nieruchomości po zakończeniu realizacji inwestycji. |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                | Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)                                                                                                                         | Budynki rozmieszczone równolegle względem siebie w odległości 11 m.                                                                                                                                       |
| Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego                                                                                                                                                                                             | PN-ISO 9836:2022-07 Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.                                                                                     |                                                                                                                                                                                                           |
| Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia                                                                                                                                                                                                      | Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne                                                                                                                                              | Środki własne dewelopera (30%) oraz środki pochodzące z wpłat nabywców gromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym. (70%)                                                                         |

|                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego                                    | W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Nie dotyczy                                             |
| Środki ochrony nabywców                                                       | Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</del> |
|                                                                               | Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>6)</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,45%                                                   |
| Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy | Środki wpłacane przez nabywców gromadzone są na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym i wypłacane deweloperowi transzami po zakończeniu poszczególnych etapów realizacji przedsięwzięcia, po pozytywnej weryfikacji stopnia zaawansowania robót przez bank prowadzący rachunek, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                         |
| Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy                 | Dokładne dane banku oraz numer rachunku zostaną wpisane do niniejszego dokumentu niezwłocznie po sfinalizowaniu formalności z wybraną instytucją finansową, co nastąpi przed zawarciem pierwszej umowy z Nabywcą                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                         |
| Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego        | <p><b>Etap I – budynki A/B</b></p> <p>Zakończenie realizacji stanu zero – zakończenie prac fundamentowych budynków A/B.</p> <p>Udział procentowy w cenie lokalu: 15%</p> <p><b>Etap II – budynki A/B</b></p> <p>Zakończenie realizacji stanu surowego otwartego budynków A/B.</p> <p>Udział procentowy w cenie lokalu: 25%</p> <p><b>Etap III – budynki A/B</b></p> <p>Zakończenie realizacji stanu surowego zamkniętego budynków A/B.</p> <p>Udział procentowy w cenie lokalu: 20%</p> <p><b>Etap IV – budynki A/B</b></p> <p>Zakończenie realizacji stanu deweloperskiego budynków A/B.</p> <p>Udział procentowy w cenie lokalu: 25%</p> <p><b>Etap V – budynki A/B</b></p> <p>Zakończenie zagospodarowania terenów przynależnych do budynków A/B oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.</p> <p>Udział procentowy w cenie lokalu: 15%</p> |                                                         |

<sup>6)</sup> Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. ....) 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 ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

|                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                  | <p><b>Etap I – budynki C/D</b></p> <p>Zakończenie realizacji stanu zero – zakończenie prac fundamentowych budynku C/D.</p> <p>Udział procentowy w cenie lokalu: 15%</p> <p><b>Etap II – budynki C/D</b></p> <p>Zakończenie realizacji stanu surowego otwartego budynków C/D..</p> <p>Udział procentowy w cenie lokalu: 25%</p> <p><b>Etap III – budynki C/D</b></p> <p>Zakończenie realizacji stanu surowego zamkniętego budynków C/D.</p> <p>Udział procentowy w cenie lokalu: 20%</p> <p><b>Etap IV – budynki C/D</b></p> <p>Zakończenie realizacji stanu deweloperskiego budynków C/D.</p> <p>Udział procentowy w cenie lokalu: 25%</p> <p><b>Etap V – budynki C/D</b></p> <p>Zakończenie zagospodarowania terenów przynależnych do budynków C/D oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.</p> <p>Udział procentowy w cenie lokalu: 15%</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji                                                                                                  | <p>Zmiana ceny lokalu mieszkalnego jest dopuszczalna wyłącznie w przypadkach przewidzianych przepisami prawa oraz umową deweloperską, w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT)</b> mającej wpływ na cenę lokalu mieszkalnego – z zastrzeżeniem prawa nabywcy do odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach określonych w ustawie oraz w umowie deweloperskiej, bez ponoszenia jakichkolwiek kosztów i kar umownych w terminie 14 dni od powzięcia informacji o zmianie;</li> <li>• <b>w przypadku zmiany powierzchni lokalu mieszkalnego</b>, ustalonej na podstawie ostatecznego obmiaru powykonawczego, przeprowadzonego przed zawarciem umowy przenoszącej własność, zgodnie z zasadami określonymi w umowie deweloperskiej – w takim przypadku cena lokalu zostanie odpowiednio skorygowana proporcjonalnie do zmiany powierzchni (poprzez obowiązek dopłaty przez nabywcę lub obowiązek zwrotu części ceny przez Dewelopera), przy zastosowaniu ceny jednego metra kwadratowego wskazanej w umowie deweloperskiej.</li> </ul> <p>W przypadku gdy różnica pomiędzy powierzchnią lokalu mieszkalnego określoną w umowie deweloperskiej a powierzchnią ustaloną w wyniku ostatecznego obmiaru powykonawczego przekroczy próg 2% określony w umowie deweloperskiej (tj. gdy powierzchnia lokalu będzie mniejsza o ponad 2 % lub większa o ponad 2 % w stosunku do powierzchni lokalu określonej w umowie deweloperskiej), nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach i w terminach wynikających z przepisów ustawy oraz postanowień umowy deweloperskiej, wskazanych również poniżej w części prospektu informacyjnego dot. warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej.</p> |
| <b>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</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

# LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O 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

Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo 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** (Dz.U. z 2024 r. poz. 695 ze zm.), **w przypadkach, na zasadach i w terminach określonych w art. 43–45 tej ustawy.**

Prawo odstąpienia przysługuje Nabywcy w przypadkach przewidzianych ustawą, tj.:

1. umowa deweloperska nie zawiera elementów wymaganych przepisami ustawy, o których mowa w art. 35 w/w ustawy;
2. informacje zawarte w umowie deweloperskiej są niezgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 w/w ustawy;
3. deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 w/w ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;
4. dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;
5. prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;
6. deweloper nie przeniósł na Nabywcę prawa własności nieruchomości w terminie określonym w umowie deweloperskiej,
7. deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 w/w ustawy;
8. deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 w/w ustawy;
9. w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 w/w ustawy, w terminie określonym w tym przepisie;
10. w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 w/w ustawy;
11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 w/w ustawy;
12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy deweloperskiej na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

W przypadkach, o których mowa powyżej w pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa powyżej w pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>W przypadku, o którym mowa powyżej w pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 w/w ustawy.</p> <p>W przypadku, o którym mowa powyżej w pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>W przypadku, o którym mowa powyżej w pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 w/w ustawy, 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177) wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego.</p> <p>Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p>Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p>Strony ustalają, że w przypadku zmiany powierzchni lokalu mieszkalnego wynikającej z obmiaru powykonawczego o ponad 2 % (tj. gdy powierzchnia lokalu mieszkalnego będzie mniejsza o ponad 2 % lub większa o ponad 2 % w stosunku do powierzchni lokalu mieszkalnego określonej w umowie deweloperskiej), nabywcy przysługuje umowne prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie do 14 (czternastu) dni, licząc od daty otrzymania od Dewelopera wyników obmiaru powykonawczego lub w terminie 14 (czternastu) dni od dokonania przekazania lokalu mieszkalnego w ramach odbioru technicznego zgodnie z postanowieniami umowy deweloperskiej, przy czym nie później niż w terminie do dnia wskazanego w umowie deweloperskiej. Powyższe prawo do odstąpienia nie przysługuje w przypadku, gdy lokal mieszkalny został wybudowany zgodnie z dokumentacją budowlaną, a korekta wynikająca z obmiaru powykonawczego wynika z wprowadzenia zmian aranżacyjnych w lokalu mieszkalnym, na które wyrazi zgodę nabywca.</p> <p>W przypadku, w którym powierzchnia lokalu mieszkalnego, ustalona na podstawie obmiaru powykonawczego będzie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mniejsza od określonej w umowie deweloperskiej - Deweloper zobowiązany będzie do proporcjonalnego obniżenia ceny za lokal mieszkalny, która zostanie wyliczona jako iloczyn stawki za metr kwadratowy powierzchni lokalu mieszkalnego i rzeczywistej powierzchni lokalu mieszkalnego w metrach kwadratowych, a nabywca, według własnego wyboru, albo skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od umowy deweloperskiej, albo zobowiązany będzie do zapłaty proporcjonalnie niższej ceny za lokal mieszkalny.;</li> <li>- większa od określonej w umowie deweloperskiej, to nabywca - o ile uprzednio zostanie wezwany przez Dewelopera do zapłaty zwiększonej ceny, która zostanie wyliczona jako iloczyn stawki za metr kwadratowy powierzchni lokalu</li> </ul> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>mieszkalnego i rzeczywistej powierzchni lokalu mieszkalnego w metrach kwadratowych – według własnego wyboru, albo skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od umowy deweloperskiej, albo zobowiązany będzie do zapłaty proporcjonalnie wyższej ceny za lokal mieszkalny.</p> <p>W razie zamiaru skorzystania z uprawnienia do odstąpienia od umowy deweloperskiej, nabywca powinien złożyć oświadczenie woli niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 14 (czternastu) dni od chwili otrzymania pisma Dewelopera informującego o zmianie powierzchni lokalu mieszkalnego i wynikającej z tego zmianie ceny.</p> <p>Jeżeli na skutek zmian w obowiązujących przepisach stawka podatku VAT w odniesieniu do całości ceny lub do jej części ulegnie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zmniejszeniu, to cena ulegnie obniżeniu o wartość obniżonego podatku VAT, do zapłaty którego byłby zobowiązany nabywca;</li> <li>- zwiększeniu, to nabywca - o ile uprzednio zostanie wezwany do zapłaty przez Dewelopera zwiększonej ceny - według swojego wyboru albo zobowiązany będzie do zapłaty odpowiednio wyższej ceny, powiększonej o wartość podwyższonego podatku VAT, albo skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od umowy deweloperskiej.</li> </ul> <p>W razie zamiaru skorzystania z uprawnienia do odstąpienia od umowy deweloperskiej, nabywca powinien złożyć oświadczenie woli niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 (czternastu) dni po otrzymaniu pisma Dewelopera informującego o zmianach przepisów podatkowych dotyczących podatku VAT i wynikającej z tego zmianie ceny i nie później niż do dnia wskazanego w umowie deweloperskiej.</p> <p>Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.</p> <p>W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera, nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w terminie 14 (czternastu) dni licząc od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej przez dewelopera.</p> |
| <b>INNE INFORMACJE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>I. Informacja o:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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 zobowiązanie 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 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;</li> <li>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 o 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 zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej</li> </ol> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

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

- 1) 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 lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji;
- 3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) kopią decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
  - a) zgodę 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 zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
  - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w... [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], 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).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec ..... [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy],
- 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,
- ..... [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy] 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, o której mowa w 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).

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

## CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                    |                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Lokal C: 2 290 000zł brutto                                                                                        |                                                                                                                                                         |
| Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego: 98 m <sup>2</sup><br><br>Obliczona zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07. |                                                                                                                                                         |
| Cena m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Cena 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej: 23 367zł/m <sup>2</sup>                                               |                                                                                                                                                         |
| 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 o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym                                                                                                     | Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości: do dnia 31 maja 2027 r.                    |                                                                                                                                                         |
| Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej, albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub 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 o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym | Liczba kondygnacji                                                                                                 | 2 kondygnacje nadziemne + poddasze nieużytkowe                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Technologia wykonania                                                                                              | Budynek w technologii tradycyjnej murowanej, konstrukcja żelbetowa, stropy żelbetowe, dach w konstrukcji drewnianej, pokrycie dachowe – blachą na rąbek |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie                                                  | Części wspólne nieruchomości obejmują grunt stanowiący działkę nr 281/1 oraz części budynków i                                                          |

|  |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</p> | <p>urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• instalacje znajdujące się poza lokalami oraz części instalacji obsługujące więcej niż jeden lokal,</li> <li>• przyłącza i sieci zewnętrzne,</li> <li>• ciągi komunikacyjne, dojścia i dojazdy,</li> <li>• miejsca postojowe,</li> <li>• ogrodzenie terenu,</li> <li>• oświetlenie zewnętrzne,</li> <li>• elementy małej architektury,</li> <li>• zagospodarowanie terenu oraz zieleń.</li> </ul> <p>Budynki A, B, C i D stanowią konstrukcyjnie odrębne segmenty zabudowy bliźniaczej (zdylatowane), jednakże w zakresie wynikającym z ustawy o własności lokali oraz aktu ustanowienia odrębnej własności lokali wskazane elementy konstrukcyjne i grunt stanowią nieruchomość wspólną.</p> <p>Części wspólne nieruchomości przeznaczone do wyłącznego korzystania przez właściciela Lokalu A obejmują:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ogródek przylokalowy, o powierzchni około 217m<sup>2</sup></li> <li>• wskazane dwa miejsce postojowe, o łącznej powierzchni 26m<sup>2</sup></li> <li>• balkon przynależny do lokalu, o powierzchni 14,8m<sup>2</sup></li> <li>• taras przynależny do lokalu, o powierzchni 25m<sup>2</sup></li> </ul> <p>zgodnie z oznaczeniem graficznym zawartym w Załączniku nr 1 do Prospektu Indywidualnego</p> <p>Szczegółowy zakres i standard wykonania części wspólnych nieruchomości określa Załącznik nr 4 do niniejszego prospektu.</p> <p>Deweloper przewiduje dokonanie podziału geodezyjnego nieruchomości po zakończeniu realizacji inwestycji, w wyniku którego poszczególne segmenty</p> |
|--|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>zabudowy zostaną przypisane do odrębnych działek gruntu</p> <p>Docelowo każdy z lokali będzie stanowił odrębną nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym</p>                           |
|                                                                                                                                                     | Liczba lokali w budynku                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1 lokal w budynku                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                     | Liczba miejsc garażowych i postojowych                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2 miejsca postojowe przypisane do lokalu,                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                     | Dostępne media w budynku                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | energia elektryczna, woda, kanalizacja sanitarna, gaz, instalacja teletechniczna                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                     | Dostęp do drogi publicznej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | bezpośredni, zapewniony poprzez działkę gminną nr 290/2 pełniącą funkcję drogi publicznej klasy lokalnej KDL2, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązującymi przepisami |
| Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie albo zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych    | lokal dwupoziomowy, stanowiący funkcjonalnie samodzielny segment budynku jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                       |
| Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper | <p>Lokal C stanowi lokal mieszkalny dwupoziomowy zlokalizowany w budynku mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej. Lokal ma projektowaną powierzchnię użytkową 98,00 m<sup>2</sup>, obliczoną zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07.</p> <p>Układ funkcjonalny lokalu oraz jego usytuowanie w budynku określa rzut kondygnacji stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszego Prospektu Indywidualnego.</p> <p>Szczegółowe zestawienie powierzchni pomieszczeń, ich przeznaczenie oraz informacje dotyczące elementów przypisanych do lokalu zawarte są w Załączniku nr 1.</p> <p>W skład lokalu wchodzi również poddasze nieużytkowe o powierzchni ok. 51,00 m<sup>2</sup> liczonej po podłodze, dostępne wyłącznie z poziomu lokalu. Powierzchnia ta ma charakter informacyjny i nie stanowi powierzchni użytkowej lokalu w rozumieniu wskazanej normy.</p> <p>Do lokalu przypisane jest prawo do wyłącznego korzystania z określonych części nieruchomości wspólnej, obejmujące w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– taras o powierzchni ok. 25,00 m<sup>2</sup>,</li> <li>– balkon o powierzchni ok. 14,80 m<sup>2</sup>,</li> <li>– ogródek przylokalowy, o powierzchni około 217 m<sup>2</sup></li> <li>– dwa miejsca postojowe zlokalizowane na terenie nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w Załączniku nr 3.</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                              | <p>Zakres oraz standard prac wykończeniowych w lokalu, a także standard wykonania części wspólnych nieruchomości i elementów przeznaczonych do wyłącznego korzystania, określa Załącznik nr 4 do niniejszego Prospektu.</p> <p>Wszelkie wizualizacje, aranżacje oraz rysunki zamieszczone w materiałach informacyjnych mają charakter poglądowy i nie stanowią elementu standardu wykonania, o ile wprost nie wskazano inaczej.</p> <p>Deweloper dopuszcza zastosowanie materiałów i rozwiązań równoważnych pod względem technicznym i użytkowym, z zachowaniem parametrów nie gorszych niż określone w Załączniku nr 4.</p> |
| Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego                                                              | Nie dotyczy (na dzień sporządzenia projektu)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego                                                                     | Nie dotyczy (na dzień sporządzenia projektu)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym                         | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego                                                     | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

**Podpis 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 o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego i planowanego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
4. Standard wykończenia lokalu i części wspólnych

