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 (domy A, B, C, D) w Krakowie przy ul. Bolesława Leśmiana”

LG LEŚMIANA GARDEN

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 zaktualizowany w dniu 26.05.2026 r.**

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	**Leśmiana Garden** **spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie** zarejestrowana w Rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 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

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
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
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
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
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
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[11)]	Nieruchomość położona jest w Krakowie przy ul. Bolesława Leśmiana, na działce ewidencyjnej nr **281/1**, obręb **K-52**, jednostka ewidencyjna **Krowodrza**, województwo małopolskie.
Numer księgi wieczystej	Księga wieczysta nr **KR1P/00572105/1** prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórza w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nieruchomość jest obciążona: - hipoteką umowną do kwoty **1.490.000,00 zł** ustanowioną na rzecz **Zdzisławy Magdaleny Kupiec**, tytułem zabezpieczenia zapłaty części ceny nabycia nieruchomości; - hipoteką umowną do kwoty **779.000,00 zł** ustanowioną na rzecz **Liudmyly (Liudmyla) Parfan**, tytułem zabezpieczenia pożyczki (należności głównej, odsetek oraz kosztów), wynikającej z umowy pożyczki z dnia 26 lipca 2025 r. 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 przeniesienie na Nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym oraz udziału 1/4 we współwłasności działki wspólnej. Ustalony z wierzycielami hipotecznymi mechanizm zwolnienia domów spod obciążeń opiera się na: - sukcesywnej spłacie zadłużenia wobec wierzycieli ze środków uwalnianych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (w miarę postępu prac budowlanych) lub ze środków własnych Dewelopera; - koncentracji zabezpieczenia na wybranych domach w ramach przedsięwzięcia, co umożliwi zwolnienie pozostałych domów (zbywanych na rzecz osób trzecich) spod obciążeń hipotecznych przed umową przenoszącą własność. Jedynym warunkiem zwolnienia domu spod obciążeń dla Nabywcy będzie wpłata pełnej ceny nabycia na otwarty rachunek powierniczy wskazany w umowie deweloperskiej. Powyższe zasady zwolnienia spod obciążeń mają zastosowanie również do nieruchomości powstałych w wyniku podziału geodezyjnego (działek zabudowanych domami i działki wspólnej).
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[22)]	Nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki	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, drogi krajowe lub ekspresowe, centra logistyczne ani inne obiekty emitujące

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

2[2)] W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

życia[33)]	ponadnormatywny hałas, zapachy lub zanieczyszczenia. 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. W sąsiedztwie nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie, występują udogodnienia sprzyjające codziennemu funkcjonowaniu mieszkańców, w szczególności: ● zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz niskointensywna, ● tereny zielone, niezabudowane i leśne w rejonie Lasu Wolskiego, ● lokalne drogi osiedlowe o niskim natężeniu ruchu, ● dostęp do komunikacji miejskiej w zasięgu pieszym, ● podstawowe punkty handlowo-usługowe oraz lokale gastronomiczne w sąsiedztwie, ● brak intensywnego ruchu tranzytowego, ● infrastruktura oświatowa, w tym szkoła podstawowa oraz przedszkole. 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.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	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. 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. **Organ:** Rada Miasta Krakowa **Miejsce publikacji:** Biuletyn Informacji Publicznej Miasta Krakowa **Link do Miejskiego Systemu**

3[3)]W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

		Informacji Przestrzennej: https://msip.krakow.pl
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Zakamycze”, uchwalony uchwałą Nr CXII/3037/23 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 czerwca 2023 r. **Organ uchwalający**: Rada Miasta Krakowa **Miejsce publikacji**: Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego Nieruchomość objęta przedsięwzięciem deweloperskim położona jest na terenie oznaczonym symbolem ***MN.9*** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Link do Miejskiego Systemu Informacji Przestrzennej: https://msip.krakow.pl
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne[44)]	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren oznaczony symbolem **MN.9 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Zakamycze”.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy: 0,4
	Maksymalna i minimalna nadziemna	Minimalna intensywność zabudowy: 0,1

4[4)]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 zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy: 0,4 Obowiązujący MPZP nie wprowadza odrębnego rozróżnienia na intensywność nadziemną i podziemną, definiując ogólny wskaźnik intensywności zabudowy.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Obowiązujący MPZP nie wprowadza tego rodzaju wskaźnika - obowiązuje wskaźnik maksymalnej intensywności: Maksymalna intensywność zabudowy: 0,4 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	Zabudowa realizowana jest zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Zakamycze”, w szczególności z zasadami: **w zakresie ochrony wartości przyrodniczych:** ● obowiązek zachowania minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej określonego w MPZP, ● ochrona istniejącej zieleni wysokiej oraz obowiązek nasadzeń zastępczych w przypadku jej usunięcia zgodnie z przepisami odrębnymi, **w zakresie ochrony wód:** ● zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób niepowodujący pogorszenia stosunków wodnych na terenach

		sąsiednich, ● odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, **w zakresie ochrony przed hałasem:** ● 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, **w zakresie ochrony krajobrazu i ładu przestrzennego:** ● realizacja zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w MPZP, w tym maksymalną wysokością zabudowy, wskaźnikiem intensywności zabudowy oraz liniami zabudowy.
	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	Teren objęty przedsięwzięciem deweloperskim posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Zakamycze” symbolem **KDL.2** (działka nr 290/2). Obsługa komunikacyjna odbywa się poprzez zjazd z drogi publicznej KDL.2, zgodnie z ustaleniami MPZP oraz przepisami ustawy o drogach

		publicznych. Dla każdego domu przewidziano 2 naziemne miejsca postojowe (łącznie 8 miejsc), zgodnie z wymaganiami planu miejscowego. Dojazd do wszystkich miejsc postojowych prowadzi z drogi KDL.2 przez bramę wjazdową i drogę wewnętrzną na działce wspólnej.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej. Odprowadzenie ścieków sanitarnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do sieci kanalizacji deszczowej lub poprzez zagospodarowanie na terenie działki, zgodnie z ustaleniami MPZP. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej. Zaopatrzenie w gaz – z miejskiej sieci gazowej. Zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła spełniających wymagania przepisów odrębnych w zakresie ochrony powietrza. Usuwanie odpadów – zgodnie z obowiązującym systemem gospodarowania odpadami komunalnymi. Realizacja infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami MPZP „Zakamycze” oraz warunkami technicznymi gestorów sieci.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[5*]	Przeznaczenie terenu	Teren oznaczony symbolem **MN.9 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Zakamycze”. 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

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

	Maksymalna intensywność zabudowy	0,4
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Minimalna intensywność zabudowy: 0,1 Maksymalna intensywność zabudowy: 0,4 Obowiązujący MPZP nie wprowadza odrębnego rozróżnienia na intensywność nadziemną i podziemną, definiując ogólny wskaźnik intensywności zabudowy.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Obowiązujący MPZP nie wprowadza tego rodzaju wskaźnika - obowiązuje wskaźnik maksymalnej intensywności: 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[65)], zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	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: - **Miejski System Informacji Przestrzennej (MSIP) Krakowa**: https://msip.um.krakow.pl - **Biuletyn Informacji Publicznej Miasta Krakowa**: https://www.bip.krakow.pl/?id=32 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

6[5)]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.

		Kraków. w tym: ● MPZP „Olszanica”, ● MPZP „Rejon ulicy Junackiej i Podłużnej”, ● MPZP „Otoczenie Lasu Wolskiego”, ● MPZP „Fort Skała II”,
	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	Wniosek o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej - rozbudowa ul. Podłużnej. Sygnatura sprawy AU-01 6.6740.4.2.2023.IRE Data wydania decyzji 4/6/2024 Data ostateczności decyzji 16/7/2024 Stan sprawy Zakończona Numer decyzji 10/6740.4/2024
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak[7*]	~~nie*~~
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	~~nie*~~
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	~~tak*~~	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 1609/6740.1/2020 z dnia 20 października 2020 r. wydana przez Prezydenta Miasta Krakowa (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 (wydane pozwolenie na budowę)	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	● • budynki A/B – planowane rozpoczęcie robót: wrzesień 2025 r.; planowane zakończenie robót: IV kwartał 2027 r. • budynki C/D – planowane rozpoczęcie robót: I kwartał 2027 r.; planowane zakończenie robót: IV kwartał 2027 r.	
	Liczba budynków	4 budynki mieszkalne jednorodzinne (A, B, C, D) tworzące dwa zespoły

7* Niepotrzebne skreślić.

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego		zabudowy bliźniaczej (A+B oraz C+D). Po zakończeniu realizacji inwestycji, a przed przeniesieniem własności, nieruchomość zostanie podzielona geodezyjnie na 4 działki zabudowane domami oraz działkę wspólną (wjazd z bramą, droga wewnętrzna, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna), której współwłaścicielami w udziałach po 1/4 będą właściciele domów. Sposób korzystania z działki wspólnej określi umowa współwłaścicieli (podział do korzystania – quoad usum, art. 206 Kodeksu cywilnego).
	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 deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne dewelopera (30%) oraz środki pochodzące z wpłat nabywców gromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym. (70%)
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*~~
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[86)]	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	Dokładne dane banku oraz numer rachunku zostaną wpisane do niniejszego	

8[6)] 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.

bezpieczeństwo środków nabywcy	dokumentu niezwłocznie po sfinalizowaniu formalności z wybraną instytucją finansową, co nastąpi przed zawarciem pierwszej umowy z Nabywcą
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	**Etap I – budynki A/B** Zakończenie realizacji stanu zero – zakończenie prac fundamentowych budynków A/B. Udział procentowy w cenie domu: 20% **Etap II – budynki A/B** Zakończenie realizacji stanu surowego otwartego budynków A/B. Udział procentowy w cenie domu: 20% **Etap III – budynki A/B** Zakończenie realizacji stanu surowego zamkniętego budynków A/B. Udział procentowy w cenie domu: 20% **Etap IV – budynki A/B** Zakończenie realizacji stanu deweloperskiego budynków A/B. Udział procentowy w cenie domu: 20% **Etap V – budynki A/B** Zakończenie zagospodarowania terenów przynależnych do budynków A/B oraz uzyskanie prawa do użytkowania budynków (zawiadomienie o zakończeniu budowy bez sprzeciwu organu albo ostateczne pozwolenie na użytkowanie). Udział procentowy w cenie domu: 20% oraz cała cena udziału 1/4 we współwłasności działki wspólnej **Etap I – budynki C/D** Zakończenie realizacji stanu zero – zakończenie prac fundamentowych budynku C/D. Udział procentowy w cenie domu: 20% **Etap II – budynki C/D** Zakończenie realizacji stanu surowego otwartego budynków C/D.. Udział procentowy w cenie domu: 20% **Etap III – budynki C/D** Zakończenie realizacji stanu surowego zamkniętego budynków C/D. Udział procentowy w cenie domu: 20% **Etap IV – budynki C/D** Zakończenie realizacji stanu deweloperskiego budynków C/D. Udział procentowy w cenie domu: 20% **Etap V – budynki C/D** Zakończenie zagospodarowania terenów przynależnych do budynków C/D oraz uzyskanie prawa do użytkowania budynków (zawiadomienie o zakończeniu budowy bez sprzeciwu organu albo ostateczne pozwolenie na użytkowanie).

	Udział procentowy w cenie domu: 20% oraz cała cena udziału 1/4 we współwłasności działki wspólnej Udziały procentowe odnoszą się do ceny domu; cena udziału 1/4 we współwłasności działki wspólnej jest płatna w całości w ostatnim etapie (Etap V).
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Waloryzacja ceny nie jest przewidziana. Cena może ulec zmianie wyłącznie w następujących przypadkach: ● **w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT)** mającej wpływ na cenę domu – 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; Cena domu stanowi iloczyn powierzchni użytkowej domu i ceny za 1 m² powierzchni użytkowej (art. 5a ustawy). Jeżeli powierzchnia użytkowa domu ustalona w obmiarze powykonawczym będzie mniejsza od określonej w umowie deweloperskiej, cena domu zostanie obniżona o iloczyn różnicy powierzchni i ceny za 1 m², a nadpłata zostanie zwrócona nabywcy; jeżeli będzie większa – cena domu nie ulega zmianie. W przypadku gdy różnica pomiędzy powierzchnią domu określoną w umowie deweloperskiej a powierzchnią ustaloną w wyniku ostatecznego obmiaru powykonawczego przekroczy próg 2% określony w umowie deweloperskiej (tj. gdy powierzchnia domu będzie mniejsza o ponad 2 % lub większa o ponad 2 % w stosunku do powierzchni domu 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.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ 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** (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 880), **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 przeniesie na Nabywcę prawa własności nieruchomości w terminie określonym w umowie deweloperskiej, 7. deweloper nie zawrze 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 domu jednorodzinnego 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. 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. W przypadku, o którym mowa powyżej w pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 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. 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. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru domu 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. Strony ustalają, że w przypadku zmiany powierzchni domu wynikającej z obmiaru powykonawczego o ponad 2 % (tj. gdy powierzchnia domu będzie mniejsza o ponad 2 % lub większa o ponad 2 % w stosunku do powierzchni domu 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 domu 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 dom został wybudowany zgodnie z dokumentacją budowlaną, a korekta wynikająca z obmiaru powykonawczego wynika z wprowadzenia zmian aranżacyjnych w domu, na które wyrazi zgodę nabywca. W przypadku, w którym powierzchnia domu, ustalona na podstawie obmiaru powykonawczego będzie: - mniejsza od określonej w umowie deweloperskiej - Deweloper zobowiązany będzie do proporcjonalnego obniżenia ceny za dom, która zostanie wyliczona jako iloczyn stawki za metr kwadratowy powierzchni domu i rzeczywistej powierzchni domu w metrach kwadratowych, a nabywca zapłaci proporcjonalnie niższą cenę za dom (nadpłata zostanie mu zwrócona); jeżeli różnica przekroczy 2 %, nabywca może zamiast tego odstąpić od umowy deweloperskiej na zasadach określonych powyżej; - 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 domu i rzeczywistej powierzchni domu w metrach kwadratowych – według własnego wyboru, albo skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od umowy deweloperskiej, albo zobowiązany będzie do zapłaty proporcjonalnie wyższej ceny za dom. 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 domu i wynikającej z tego zmianie ceny. Jeżeli na skutek zmian w obowiązujących przepisach stawka podatku VAT w odniesieniu do całości ceny lub do jej części ulegnie: - zmniejszeniu, to cena ulegnie obniżeniu o wartość obniżonego podatku VAT, do zapłaty którego byłby zobowiązany nabywca; - 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. 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. 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. 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.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub 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;

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

Informacja Dewelopera: nieruchomość jest obciążona hipotekami wskazanymi w polu „Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej". Zgoda każdego z wierzycieli hipotecznych na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym oraz udziału 1/4 we współwłasności działki wspólnej po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę albo zobowiązanie do jej udzielenia stanowi załącznik do umowy deweloperskiej (art. 25 ust. 2 ustawy). Pkt 2) nie dotyczy – przedsięwzięcie nie obejmuje lokali użytkowych.

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 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 zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz 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	1 780 000 zł brutto (Dom A wraz z działką) + 100 000 zł brutto (Udział 1/4 we współwłasności działki wspólnej wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części tej działki)	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa domu: 98 m² Obliczona zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07.	
Cena m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena 1 m² powierzchni użytkowej: 18 163,27 zł/m²	
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 30 czerwca 2028 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 wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Po podziale geodezyjnym działki nr 281/1 części wspólne będą stanowić odrębną działkę wspólną, której współwłaścicielami w udziałach po 1/4 będą właściciele poszczególnych domów. Części wspólne obejmują w szczególności: ● instalacje znajdujące się poza domami oraz części instalacji obsługujące więcej niż jeden dom, ● przyłącza i sieci zewnętrzne, ● ciągi komunikacyjne, dojścia i dojazdy, ● miejsca postojowe, ● ogrodzenie terenu z bramą wjazdową, ● oświetlenie zewnętrzne, ● elementy małej architektury, ● zagospodarowanie terenu oraz zieleń. Budynki A, B, C i D stanowią konstrukcyjnie odrębne segmenty zabudowy bliźniaczej (zdylatowane). Nie przewiduje się ustanowienia odrębnej własności lokali – każdy z domów będzie położony na odrębnej działce gruntu.

		Do Domu A przynależą: ● ogród przydomowy w granicach działki Domu A, o powierzchni około 129m2 ● wskazane dwa miejsca postojowe, o łącznej powierzchni 25m2 ● prawo do wyłącznego korzystania z części działki wspólnej przylegającej do Domu A ● balkon przynależny do domu, o powierzchni 14,8m2 ● taras przynależny do domu, o powierzchni 25m2 zgodnie z oznaczeniem graficznym zawartym w Załączniku nr 1 do Prospektu Indywidualnego Szczegółowy zakres i standard wykonania części wspólnych nieruchomości określa Załącznik nr 4 do niniejszego prospektu. Deweloper dokona podziału geodezyjnego nieruchomości po zakończeniu realizacji inwestycji, a przed przeniesieniem własności na nabywców, w wyniku którego poszczególne segmenty zabudowy zostaną przypisane do odrębnych działek gruntu Każdy z domów będzie stanowił odrębną nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Przedmiotem przeniesienia własności będzie

		nieruchomość gruntowa zabudowana Domem A wraz z udziałem wynoszącym 1/4 we współwłasności działki wspólnej. Sposób korzystania z działki wspólnej określi umowa współwłaścicieli (podział do korzystania – quoad usum, art. 206 Kodeksu cywilnego). Właścicielowi Domu A przysługiwać będzie prawo wyłącznego korzystania z części działki wspólnej przylegającej do Domu A, wskazanej na planie stanowiącym załącznik do umowy deweloperskiej.
	Liczba lokali w budynku	Nie dotyczy – dom jednorodzinny
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	2 miejsca postojowe przypisane do domu
	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	Nie dotyczy – przedmiotem umowy jest dom jednorodzinny (dwukondygnacyjny segment w zabudowie bliźniaczej)	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Dom A stanowi dwukondygnacyjny budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej. Dom ma projektowaną powierzchnię użytkową 98,00 m², obliczoną zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07. Układ funkcjonalny domu określa rzut kondygnacji stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszego Prospektu Indywidualnego.	

	Szczegółowe zestawienie powierzchni pomieszczeń, ich przeznaczenie oraz informacje dotyczące elementów przypisanych do domu zawarte są w Załączniku nr 1. W skład domu wchodzi również poddasze nieużytkowe o powierzchni ok. 51,00 m² liczonej po podłodze, dostępne wyłącznie z poziomu domu. Powierzchnia ta ma charakter informacyjny i nie stanowi powierzchni użytkowej domu w rozumieniu wskazanej normy. Do domu przynależą: – taras o powierzchni ok. 25,00 m², – balkon o powierzchni ok. 14,80 m², – ogród przydomowy w granicach działki domu, o powierzchni około 129m2 – dwa miejsca postojowe, – udział 1/4 we współwłasności działki wspólnej wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części tej działki przylegającej do Domu A, zgodnie z zasadami określonymi w Załączniku nr 3. Zakres oraz standard prac wykończeniowych w domu, a także standard wykonania części wspólnych nieruchomości i elementów przeznaczonych do wyłącznego korzystania, określa Załącznik nr 4 do niniejszego Prospektu. Wszelkie wizualizacje, aranżacje oraz rysunki zamieszczone w materiałach informacyjnych mają charakter poglądowy i nie stanowią elementu standardu wykonania, o ile wprost nie wskazano inaczej. Deweloper dopuszcza zastosowanie materiałów i rozwiązań równoważnych pod względem technicznym i użytkowym, z zachowaniem parametrów nie gorszych niż określone w Załączniku nr 4.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy – przedmiotem umowy jest dom jednorodzinny
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy – przedmiotem umowy jest dom jednorodzinny
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 domu.

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 domu i części wspólnych