

## PROSPEKT INFORMACYJNY



### CZĘŚĆ OGÓLNA

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

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	<b>LV DEVELOPMENT NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ</b> (KRS: 0000895118)
Adres	30-716 Kraków, Przewóz 34D/5
Numer NIP i REGON	(NIP) 6751749322 (REGON) 388707210
Numer telefonu	(12) 656 68 30 (+48) 604 190 700
Adres poczty elektronicznej	biuro@lvdevelopment.pl
Numer faksu	
Adres strony internetowej dewelopera	<a href="http://www.lvdevelopment.pl">www.lvdevelopment.pl</a>

## II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

### HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

#### PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

Podmiotem realizującym inwestycję jest celowa spółka pod firmą LV DEVELOPMENT NIERUCHOMOŚCI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie powołana w celu zrealizowania m.in. inwestycji przy ul. Złotej 69 w Katowicach.

Udziałowcy powyższej spółki prowadzą działalność także pod firmą LV DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Zalesiu działającą na rynku deweloperskim od 1993 roku.

Spółka ta zrealizowała następujące przedsięwzięcia deweloperskie:

Adres	Kraków, ul. Działkowa nr 20, 20A i 20B
Data rozpoczęcia	05.04.2019 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	09.09.2020 r.

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

#### PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Zalesie nr 66A – 66H (gmina Iwanowice)
Data rozpoczęcia	2012 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	26.04.2016 r.

#### PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Kraków, ul. Przewóz nr 34D i 34E
Data rozpoczęcia	09.11.2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	15.07.2022 r.

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1)</sup>	Działka nr 164 o powierzchni 0,3440 ha położona w Zalesiu, gmina Iwanowice, obręb 0021 Zalesie, powiat krakowski, województwo małopolskie	
Numer księgi wieczystej	KR1S/00036501/0	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	BRAK OBCIĄŻEŃ	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2)</sup>	NIE DOTYCZY	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3)</sup>	W odległości ok. 150 m w linii prostej od środka działki nr 164 realizowana jest budowa drogi ekspresowej S7.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Nr XIII/127/2015 Rady Gminy Iwanowice z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Gminy Iwanowice (Dz. Urz. W. M. z 2016 r. poz. 656 z dnia 25 stycznia 2016 r. z późn. zm.)
	Miejscowy plan odbudowy	Brak
	Inne <sup>4)</sup>	Brak

- 1) Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.
- 2) W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.
- 3) W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.
- 4) Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:
- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
  - 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
  - 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru 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.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego	Przeznaczenie terenu	<b>MU2</b> - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej <b>KDL1</b> – tereny dróg publicznych klasy Lokalnej
--	----------------------	---

przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak informacji w MPZP
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak informacji w MPZP
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – <b>60%</b>
	Maksymalna wysokość zabudowy	<b>11 m</b>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>25%</b>
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<b>2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie</b>
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu ustalone zostały w §8 i §9 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
	Wymagania dotyczące zabudowy 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	Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego warunkiem realizacji zabudowy jest uregulowany dostęp do drogi publicznej.  Działka nr 164, na której realizowana jest przedmiotowa inwestycja, <u>posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej tj. działki nr 182/5.</u>	

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	W §17 planu zagospodarowania przestrzennego określone zostały zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności określono zasady: <ul style="list-style-type: none"> <li>- zaopatrzenia w wodę, gaz i ciepło,</li> <li>- odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych oraz wód opadowych,</li> <li>- funkcjonowania systemu elektroenergetycznego,</li> <li>- obsługi telekomunikacyjnej,</li> <li>- ochrony przeciwpożarowej.</li> </ul>
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>5)</sup>	Przeznaczenie terenu	<b>MU2</b> - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej <b>RM2</b> - tereny zabudowy zagrodowej <b>KDL1</b> – tereny dróg publicznych klasy lokalnej <b>KDE</b> – tereny dróg publicznych – droga ekspresowa
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak informacji w MPZP
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak informacji w MPZP
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>MU2:</b> maks. wskaźnik powierzchni zabudowy – <b>60%</b> <b>RM2:</b> maks. wskaźnik powierzchni zabudowy – <b>40%</b>
	Maksymalna wysokość zabudowy	<b>MU2 – 11m</b> <b>RM2 – 9m</b>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>MU2 – 25%</b> <b>RM2 – 35%</b>
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<b>MU2</b> - 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie oraz dodatkowo 1 miejsce postojowe na 50 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczonej pod usługi, o ile takie występują, w tym 1 miejsce postojowe dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową <b>RM2</b> - 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie oraz dodatkowo 1 miejsce postojowe na 50 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczonej pod prowadzenie gospodarstwa

<sup>5)</sup> W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu  NIE DOTYCZY	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu  NIE DOTYCZY
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	-----
	forma architektoniczna	-----
	usytuowanie linii zabudowy	-----
	intensywność wykorzystania terenu	-----
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	-----
	wymagania dotyczące zabudowy zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	-----
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	-----
	wymagania dotyczące ochronianych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	-----
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	-----
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	-----
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	-----
	nadziemna intensywność zabudowy	-----
wysokość zabudowy	-----	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>6)</sup> , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak informacji w publicznie dostępnych dokumentach
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak informacji w publicznie dostępnych dokumentach
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak informacji w publicznie dostępnych dokumentach

6) Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak informacji w publicznie dostępnych dokumentach
	miejscowych planach odbudowy	Brak informacji w publicznie dostępnych dokumentach
	mapach zagrożenia powodziowego mapach ryzyka powodziowego	Brak informacji w publicznie dostępnych dokumentach
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	Decyzja w zakresie budowy <u>drogi ekspresowej S7</u> na odcinku Widoma-Kraków o długości 18,29 km, zlokalizowanej w województwie małopolskim, w powiecie krakowskim na terenie gmin: Iwanowice, Michałowice, Kocmyrzów – Luborzycza oraz na terenie gminy miejskiej Kraków.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak decyzji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak decyzji
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Brak decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak decyzji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak decyzji

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr AB.III-W.1.416.2023 wydana przez Starostę Krakowskiego dnia 15 maja 2023 roku	
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 2021 r.poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	NIE DOTYCZY	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	NIE DOTYCZY	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia: <b>30.01.2024 r.</b> Planowany termin zakończenia: <b>31.03.2025 r.</b>	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	10
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	4,10m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z przepisami FormaProjBudR oraz postanowieniami normy PN-ISO 9836:2015-12	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne: <b>100 %</b> (Deweloper na dzień dzisiejszy nie zamierza korzystać z kredytu bankowego przy realizacji inwestycji, jednak nie wyklucza w późniejszym stadium zaawansowania inwestycji skorzystać z kredytu bankowego)
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	-----

-----  
\* Niepotrzebne skreślić.



Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7)</sup>	<b>0,45%</b>
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zgodnie z art. 16 ust. 1 Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1177), w związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu mieszkalnego.</li> <li>Zgodnie z art. 16 ust. 2 Ustawy, w przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej.</li> <li>Zgodnie z art. 17 ust. 1 Ustawy, Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1.</li> <li>Zgodnie z art. 17 ust. 2 Ustawy, w trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Szczegółowe zasady dotyczące przeprowadzenia kontroli wskazane są w art. 17 ust. 4 Ustawy.</li> <li>Zgodnie z art. 18 Ustawy, w przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 od umowy deweloperskiej, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów.</li> <li>Zgodnie z art. 19 Ustawy, w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym; Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w zdaniu pierwszym.</li> </ul>	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna	

7) Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego

Etap	Zadanie (opis etapu)	termin rozpoczęcia	termin zakończenia	% realizacji inwestycji
I	Zakup nieruchomości, z projektem budowlanym i wykonawczym. Roboty przygotowawcze i ziemne 70%, podkłady i warstwy wyrównawcze 70%, konstrukcja fundamentów wykonane 70%.	30.08.2023r.	29.02.2024r.	17,87%
II	Roboty przygotowawcze i ziemne 100%, podkłady i warstwy wyrównawcze 100%, konstrukcja fundamentów wykonane 100%, izolacje fundamentów wykonane 100%, Ściany konstrukcyjne wykonane 75%, Schody żelbetowe wykonane 30%, Stropy nadziemia wykonane wykonane 60%, Roboty mururowe (ścianki działowe, kominy went. i spalinowe) wykonane 60%. Dach wykonany 25%. Instalacje elektryczne wewnętrzne wykonane 20%. Instalacja uziemiająca i odgromowa wykonane 50%.	01.03.2024r.	30.05.2024r.	18,15%
III	Ściany konstrukcyjne wykonane 100%. Stropy nadziemia wykonane 100%. Roboty mururowe (ścianki działowe, kominy went. i spalinowe) wykonane 100%. Dach wykonany w 50%. Tynki wykonane w 15%. Stolarka okienna i drzwiowa wykonana 25%. Elewacja wykonana 15%. Zagospodarowanie terenu 20%. Instalacje kanalizacji sanitarnej wykonane 65%. Instalacje podposadzkowe wykonane 100%. Instalacje wodociągowe wykonane 50%. Kanalizacja deszczowa wykonana 50%. Instalacje c.o. wykonane 40%. Instalacja uziemiająca i odgromowa 100%. Instalacje elekt. WLZ, rozdzielnie wykonane 50%. Instalacje elektr. wewnętrzne wykonane 40%. Instalacja TV-SAT wykonane 20%.	01.06.2024r.	30.07.2024r.	24,05%
IV	Dach wykonany w 100%. Tynki wykonane w 100%. Wylewki, izolacje oraz wykończenie tarasów i balkonów wykonane 56%. Stolarka okienna i drzwiowa wykonana 100%. Elewacja wykonana 45%. Balustrady zewnętrzne wykonane 40%. Zagospodarowanie terenu 60%. Instalacje kanalizacji sanitarnej wykonane 100%. Instalacje wodociągowe wykonane 95%. Kanalizacja deszczowa wykonana 90%. Instalacje c.o. wykonane 70%. Instalacje elekt. WLZ, rozdzielnie wykonane 100%. Instalacje elektr. wewnętrzne wykonane 100%. Instalacja TV-SAT wykonana 40%. Instalacja oświetlenia zewnętrznego wykonana 40%. Instalacja domofonowa 60%.	01.08.2024r.	30.10.2024r.	25,00%
V	Wylewki, izolacje oraz wykończenie tarasów i balkonów wykonane 100%. Elewacja wykonana 100%. Balustrady zewnętrzne wykonane 100%. Zagospodarowanie terenu 100%. Instalacje wodociągowe wykonane 100%. Kanalizacja deszczowa wykonana 100%. Instalacje c.o. wykonane 100%. Instalacja TV-SAT wykonana 100%. Instalacja oświetlenia zewnętrznego wykonana 100%. Instalacja domofonowa 100%. Stan deweloperski wykonany. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.	02.11.2024r.	31.03.2025r.	14,93%
<b>Razem</b>				<b>100,00%</b>

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji

Spółka nie przewiduje waloryzacji ceny. Cena może ulec zmianie jedynie wskutek zmiany stawki podatku VAT wg ust. VII i/lub zmiany powierzchni lokalu wg ust. VIII 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 deweloperskim funduszu gwarancyjnym**

<p>Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. Zust. 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</p>	<p><b>Nabywca</b> – zgodnie z treścią art. 43 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej - ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej,</li> <li>2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej,</li> <li>3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach,</li> <li>4) jeżeli 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,</li> <li>5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, <u>ad. 1- 5) w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.</u></li> <li>6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy 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,</li> <li>7) w przypadku, gdy Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej,</li> <li>8) w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 Ustawy Deweloperskiej, <u>w terminie 60 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej,</u></li> <li>9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej,</li> <li>10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej,</li> <li>11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej,</li> <li>12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy Prawo upadłościowe.</li> </ol> <p><b>Deweloper</b> – zgodnie z treścią art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy Deweloperskiej - ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,</li> <li>2) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu 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.</li> </ol> <p>W przypadku skorzystania <u>przez Nabywcę</u> z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.</p> <p>Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.</p> <p>W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej <u>przez Dewelopera</u> na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy Deweloperskiej, Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej.</p> <p>W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej <u>przez jedną ze stron</u>, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu, zaś Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy bądź złożenia przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu od umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej</p> <p>W razie, gdy dojdzie do odstąpienia z przyczyn leżących po stronie Dewelopera, Deweloper zobowiązany będzie do zapłaty Nabywcy kary umownej stanowiącej 5% (pięć procent) wpłaconych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia odstąpienia, zaś w razie, gdy dojdzie do odstąpienia z przyczyn leżących po stronie Nabywcy - wyłączając wypadek odstąpienia od umowy z powodu niewykonania przez Nabywcę zobowiązań o charakterze pieniężnym - Nabywca zobowiązany będzie do zapłaty Deweloperowi kary umownej stanowiącej 5% (pięć procent) wpłaconych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia odstąpienia. Powyższe nie narusza postanowień akapitu 3. Ustępu umowy deweloperskiej.</p> <p><b>Nabywca</b> będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej w razie, gdy na skutek zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) dotyczącej przedmiotu umowy deweloperskiej, świadczenie pieniężne Nabywcy wzrośnie, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia od Dewelopera o aktualnej wysokości świadczenia. W razie odstąpienia dokonanego na podstawie postanowień niniejszego ustępu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bank wypłaci Nabywcy środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w wysokości nominalnej niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu,</li> <li>- Spółka zwróci Nabywcy wpłacone kwoty pomniejszone o kwotę zwróconą przez Bank wskazaną wyżej, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu,</li> </ul> <p>przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę.</p> <p>W razie, gdy na skutek zmiany powierzchni Lokalu o więcej niż 2% świadczenie pieniężne wzrośnie, <b>Nabywca</b> będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia od Dewelopera o aktualnej wysokości świadczenia. W razie odstąpienia dokonanego na podstawie postanowień niniejszego ustępu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bank wypłaci Nabywcy środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w wysokości nominalnej niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu,</li> <li>- Spółka zwróci Nabywcy wpłacone kwoty pomniejszone o kwotę zwróconą przez Bank wskazaną wyżej, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu,</li> </ul> <p>przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę.</p>
--	--

## INNE INFORMACJE

### I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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 zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
  - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
  - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
  - a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny 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 zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
  - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Polskiej Spółdzielczości S.A., prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Polskiej Spółdzielczości S.A.,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, są objęte gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, z późn. zm.).

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	..... zł	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	..... m <sup>2</sup>	
Cena m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	..... zł	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	31 grudnia 2025 roku	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	3 kondygnacje naziemne (parter, I piętro i poddasze)
	Technologia wykonania	Zgodnie z załącznikiem nr 3
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z załącznikiem nr 3
	Liczba lokali w budynku	2 lokale mieszkalne
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	4 miejsca postojowe przy każdym budynku (2 miejsca postojowe do jednego mieszkania, łącznie 40 miejsc postojowych przed wszystkimi budynkami)
	Dostępne media w budynku	Energia elektryczna, woda, gaz, TV
	Dostęp do drogi publicznej	Tak, bezpośredni dostęp do drogi publicznej tj. działki nr 182/5.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal usytuowany na parterze / 1 piętrze. Szczegółowe usytuowanie zgodnie z Załącznikiem nr 1	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zgodnie z Załącznikiem nr 1
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	-----
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	-----
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	-----
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	-----
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	-----

**Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera**

.....

---

**Załączniki:**

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