

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 18.08.2025r

PROSPEKT INFORMACYJNY



**PANORAMA**  
PARK



## CZĘŚĆ OGÓLNA

### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

<b>DANE DEWELOPERA</b>		
Deweloper	<b>INVEHO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością</b> zarejestrowana Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000900076	
Adres	Siedziba dewelopera: ul. Królowej Jadwigi nr 12 30 – 202 Kraków	
Numer NIP i REGON	NIP 677-246-41-80	REGON 388915180
Numer telefonu	536 932 542	
Adres poczty elektronicznej	<a href="mailto:biuro@panorama-park.eu">biuro@panorama-park.eu</a>	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	<a href="http://www.panorama-park.eu">www.panorama-park.eu</a>	

### II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

<b>HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA</b>	
<b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)</b>	
Adres	Szczyglice, gmina Zabierzów, ul. Bukowa 53 A, B
Data rozpoczęcia	30.11.2018 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	20.11.2022 r.
<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	

Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
<b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	Szczyglice, gmina Zabierzów, ul. Bukowa 53 A, B
Data rozpoczęcia	30.11.2018 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	20.11.2022 r.

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

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1)</sup>	Balice, ulica Krakowska 3a gmina Zabierzów, powiat krakowski, działki nr 472/77 oraz 472/78, obręb 0002 Balice
Numer księgi wieczystej	KR2K/00063927/0
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	BRAK
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. 1 km od działki znajdują się autostrada A4, - ok. 1 km od terenu zainwestowania położone jest lotnisko cywilne Kraków Balice, - ok. 3,5 km od działki znajdują się terminal paliw PKN Orlen w Olszanicy.

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

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

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

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Uchwała Nr L/488/10 Rady Gminy Zabierzów z dnia 16 lipca 2010 r.  Miejsce publikacji: <a href="https://bip.malopolska.pl/ugzabierzow/Article/get/id,469628.html">https://bip.malopolska.pl/ugzabierzow/Article/get/id,469628.html</a>  Granice planu dostępne pod: <a href="https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/Imgp_2.html?locale=pl&amp;gui=new&amp;sessionID=7272866">https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/Imgp_2.html?locale=pl&amp;gui=new&amp;sessionID=7272866</a>
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Nr XXIII/168/12 Rady Gminy Zabierzów z dnia 15 czerwca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego, poz. 3506 z dnia 18 lipca 2012 r.) zmieniona Uchwała Nr XXV/183/12 Rady Gminy Zabierzów z dnia 27 lipca 2012 r.
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne <sup>4)</sup>	1) Plan generalny lotniska Kraków - Balice na lata 2016 – 2036 zatwierdzony przez Ministra Infrastruktury z dn. 26.11.2018 r. 2) decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach znak: WOO-1.420.67.2018.JO, OO.4230.1.2016.JS, OO.420.1.16.2025 z dnia 26.02.2026 r. dla przedsięwzięcia pod nazwą: "Budowa nowej drogi startowej na lotnisku Kraków-Balice", którego Inwestorem jest Międzynarodowy Port Lotniczy im. Jana Pawła II Kraków — Balice Sp. z o.o. (ul. Kpt. Mieczysława Medveckiego 1, 32-083 Balice) 3) Rozporządzenie Nr 83/06 Wojewody Małopolskiego z dnia 17 października 2006 r. w sprawie Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Nr 655 poz. 3999 z dnia 20 października 2006 r.)
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	10MN - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z możliwością wydzielenia <b>lokalu na cele usługowe..</b>
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie określa się
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie określa się
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie określa się.  MPZP określa wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania wynoszący 60%  Wskaźnik jest rozumiany jako nieprzekraczalny parametr zainwestowania w powierzchni terenu inwestycji, wyrażony jako suma procentowego udziału: powierzchni zabudowy (liczonej według przepisów odrębnych), powierzchni dojazdów, dojeżdż, parkingów, naziemnych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej

	i innych elementów zagospodarowania niebędących terenem biologicznie czynnym
Maksymalna wysokość zabudowy	Do 9 m, a budynki gospodarcze i garażowe do 6 m.
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Min. 40%
Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca parkingowe lub garażowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<p>Na obszarze Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego, oznaczonego na rysunku planu, utworzonego rozporządzeniem Wojewody Małopolskiego z dnia 17 października 2006 r. w sprawie Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują zakazy:</p> <p>a) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2006 r. Nr 129, poz. 902),</p> <p>b) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i miejsc złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej,</p> <p>c) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego, lotniczego lub wodnego lub budowy odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,</p> <p>d) pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów,</p> <p>e) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z likwidacją terenowych przeszkód lotniczych, oraz zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,</p> <p>f) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,</p> <p>g) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek Rudawy i Sanki oraz zbiorników wodnych – stawów pomiędzy Mydlnikami i Szczyglicami, stawu w Aleksandrowicach, stawów na terenie użytku ekologicznego Uroczysko Podgólogórze w Rząsce, stawu przy ul. Tetmajera w Krakowie i zalewu w Wąwozie Simota, w odniesieniu do obszarów określonych w załączniku Nr 3a do rozporządzenia w pasie szerokości do 100 m od linii brzegu stawu</p>

	<p>w Aleksandrowicach oraz w załącznikach Nr 3b i 3c do rozporządzenia w pasie szerokości do 100 m od linii brzegów rzeki Rudawy, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno#błotnych,</li> <li>- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,</li> <li>- prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową,</li> <li>- organizowania rajdów motorowych i samochodowych.</li> </ul>
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie ustala się.
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	<p>a) na obszarze objętym planem obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Kraków – Balice,</p> <p>b) obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, anteny, usytuowane w zasięgu powierzchni podejścia, powinny być niższe, o co najmniej 10 m od dopuszczalnej wysokości zabudowy, wyznaczonej przez powierzchnie ograniczające,</p> <p>c) na nieruchomościach w rejonach podejść do lądowania zabrania się sadzenia i uprawy krzewów mogących stanowić przeszkody lotnicze,</p> <p>d) w otoczeniu lotniska tj. w odległości do 5 km od jego granicy zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków,</p> <p>e) na terenie przeszkód rozległych, naniesionych na dokumentację rejestracyjną lotniska Kraków – Balice, zabrania się lokalizacji obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza,</p> <p>f) należy zachować istniejące granice lotniska Kraków – Balice, każda ewentualna zmiana przebiegu granicy lotniska, budowy lub rozbudowy infrastruktury lotniskowej wymaga przeprowadzenia procedury zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa,</p> <p>g) w obszarze przeszkody rozległej naniesionej na rysunek planu zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Kraków-Balice, maksymalna wysokość obiektu budowlanego nie może być większa niż 9 m nad poziom terenu, z zastrzeżeniem, że jego wysokość bezwzględna (w metrach nad poziom morza) będzie niższa od najwyższej rzędnej przeszkody rozległej, na której się znajduje,</p>

		h) wysokość zabudowy i możliwość lokalizacji nowej zabudowy została określona zgodnie z warunkami wynikającymi z położenia w obrębie przeszkód rozległych.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>Komunikacja terenów poprzez sieć publicznych dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KDD do dróg powiatowych oznaczonych jako KDZ.</p> <p>Komunikacja zbiorcza:</p> <p>a) podstawową obsługę obszaru objętego planem stanowić będzie komunikacja autobusowa; linie autobusowe prowadzone będą istniejącymi i projektowanymi ulicami układu podstawowego oraz uzupełniającego.</p> <p>Komunikację autobusową realizują na mocy porozumień międzygminnych, regularne linie MPK oraz inne firmy przewozowe. Ponadto, uzupełnienie oferty przewozowej stanowić mogą linie autobusowe i mikrobusowe prywatnych przewoźników;</p> <p>b) dodatkową obsługę obszaru planu pełni komunikacja kolejowa wykorzystująca istniejącą linię kolejową Kraków – Katowice wraz z dwoma przystankami Kraków – Mydlniki oraz Kraków Business Park. Ponadto do obsługi komunikacją kolejową włącza się projektowaną linię kolejową Kraków Mydlniki – Kraków Balice (poza obszarem planu) z nowym przystankiem (w obrębie planu) na terenie Międzynarodowego Portu Lotniczego Kraków – Balice. Powyższe linie winny być włączone w system Szybkiej Kolei Aglomeracyjnej SKA.</p>
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:</p> <p>1) zaopatrzenie w wodę zapewniane będzie przez istniejące, rozbudowywane i nowe sieci wodociągowe oraz ujęcia indywidualne;</p> <p>2) utrzymuje się i zachowuje istniejący sposób zaopatrzenia w wodę i funkcjonujący system wodociągu komunalnego zasilanego z ujęć wodnych na terenie Balic i Rząski jak również w oparciu o dosył wody z sieci wodociągowej miasta Krakowa. Utrzymuje się i zachowuje możliwość dalszego korzystania z eksploatowanych obecnie indywidualnych ujęć wody (Instytut Zootechniki, Jednostka Wojskowa, Port Lotniczy).</p> <p>W zakresie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych ustala się:</p> <p>1) istniejące i projektowane zainwestowanie należy podłączyć do zbiorczego systemu kanalizacji; do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie nieczystości ciekłych do szczelnych zbiorników wybieralnych (szamb), z obowiązkiem podłączenia obiektów do kanalizacji bezpośrednio po jej realizacji.</p>

	<p>W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:  1) utrzymuje się i zachowuje w eksploatacji gazociągi wysokiego ciśnienia:  a) Ø 250 CN 6,3 MPa Korabniki – Zabierzów,  b) Ø 250 CN 2,5 MPa Zabierzów – Wola Filipowska,  c) Ø 80 CN 6,3 MPa do stacji redukcyjno-pomiarowej w Balicach.</p> <p>W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:  1) utrzymuje się obecny system zaopatrzenia w ciepło odbiorców indywidualnych w oparciu o dotychczasowe źródła ciepła, z zaleceniem użycia, dla ogrzewania nowych obiektów oraz przy przebudowie i rozbudowie obiektów istniejących takich źródeł jak energia elektryczna, gaz ziemny, lekki olej opałowy lub alternatywne źródła energii (energia słoneczna) oraz inne paliwa ekologiczne.</p> <p>W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:  1) zachowuje się i utrzymuje pracujący system energetyczny oparty na zasilaniu ze stacji 110/15 kV „Zabierzów”;  2) zapewnienia się możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych SN/nN i linii zasilających SN w obszarach, których przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne określono w rozdziale III niniejszej uchwały.</p> <p>W zakresie telekomunikacji ustala się:  1) utrzymuje się przebieg istniejących sieci i lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych;  2) nowe sieci należy prowadzić wyłącznie jako doziemne i układać w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic (poza pasem drogowym) i na terenach istniejącego i projektowanego zainwestowania, pod warunkiem, że nie będą one naruszać innych ustaleń planu oraz przy zachowaniu warunków wynikających z przepisów odrębnych; w uzasadnionych, przypadkach dopuszcza się ich lokalizację w prasie drogowym zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,  3) zapewnia się, z zastrzeżeniem pkt 4 możliwość lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej stanowiącej inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w tym telefonii bezprzewodowej, w miejscach niepowodujących naruszenia ustaleń planu z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych z zakresu wspierania rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych; w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się tylko infrastrukturę telekomunikacyjną</p>
--	--

		o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu tych przepisów; uściślenie lokalizacji urządzeń następując będzie w fazie projektowania inwestycyjnego; lokalizacja infrastruktury nie może powodować naruszenia przepisów odrębnych, zwłaszcza w zakresie ograniczeń wysokości obiektów wynikających z przepisów Prawa lotniczego, rezerwatu przyrody i użytków ekologicznych, ochrony punktów i ciągów widokowych o określonych na rysunku planu.
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 <sup>5)</sup>	Przeznaczenie terenu	Od wschodu – teren rolne (4R) Od południa – tereny rolne (4R) Od zachodu – teren zieleni nieurządzonej, tereny rolne, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz zabudowy zagrodowej (10MN) Od północy – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz zabudowy zagrodowej, zieleni leśna (10MN)
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie określa się
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie określa się
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie określa się
	Maksymalna wysokość zabudowy	Od wschodu – nie dotyczy, Od południa – nie dotyczy, Od zachodu – do 9 m, Od północy – do 9 m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Od wschodu – nie dotyczy Od południa – nie dotyczy Od zachodu – min. 40%, Od północy – min 40%,
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Od wschodu – nie dotyczy, Od południa – nie dotyczy, Od zachodu - 2 miejsca parkingowe lub garażowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny, Od północy – 2 miejsca parkingowe lub garażowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny
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	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	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 terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>6)</sup> , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  Uchwała Nr XXIII/168/12 Rady Gminy Zabierzów z dnia 15 czerwca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego, poz. 3506 z dnia 18 lipca 2012 r.) zmieniona Uchwała Nr XXV/183/12 Rady Gminy Zabierzów z dnia 27 lipca 2012 r.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy

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.

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

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	<p>1) Plan Generalny Lotniska Kraków Balice zatwierdzony przez Ministra Infrastruktury dn. 26.11.2018 r., zakłada wykonanie do 2036 r. następujących inwestycji:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- budowę nowej drogi startowej,</li> <li>- powiększenie płyty postojowej,</li> <li>- budowę terminala cargo,</li> <li>- rozbudowę terminala pasażerskiego,</li> <li>- rozbudowę wewnętrznego układu komunikacyjnego.</li> </ul> <p>2) decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach znak: WOO-1.420.67.2018.JO, OO.4230.1.2016.JS, OO.420.1.16.2025 z dnia 26.02.2026 r. dla przedsięwzięcia pod nazwą: "Budowa nowej drogi startowej na lotnisku Kraków-Balice", którego Inwestorem jest Międzynarodowy Port Lotniczy im. Jana Pawła II Kraków — Balice Sp. z o.o. (ul. Kpt. Mieczysława Medweckiego 1, 32-083 Balice)</p>
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Nie dotyczy
	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

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	<del>tak*</del>	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr AB.IV.1.425.2023 wydana przez Starostę Krakowskiego z dnia 28 kwietnia 2023 roku, która stała się ostateczna dnia 31 maja 2023 r.	

Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	BRAK	
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	BRAK	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	BRAK	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia wrzesień 2024 Planowany termin zakończenia marzec 2027	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Zgodnie z załącznikiem nr 3, odległość między budynkami nie mniejsza niż 8 m.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Przy dokonaniu pomiaru powierzchni powykonawczej lokalu stosowane będą zasady określone w normie budowlanej Nr PN-ISO 9836:2022-07, to jest: do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Pomiaru dokonuje się po wewnętrznej długości ścian w pomieszczeniach, po położeniu tynków, przy czym powierzchnię pomieszczeń o wysokości w świetle od 1,40m do 2,20m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40m powierzchnię tę pomija się.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	środki własne
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	BRAK
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny7)	0,45%

<p>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</p>	<p>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony jest zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym („ustawa”). Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy.</p> <p>Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy na żądanie Nabywcy informuje Nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach.</p> <p>Deweloper ma prawo do dysponować środkami wypłacanymi z otwartego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek.</p> <p>Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego. Stwierdzenie zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego dokonywane jest przez Bank w trybie kontroli, o której mowa w art. 17 ustawy. Przy czym w przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia, Bank wypłaca Deweloperowi środki z rachunku po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca.</p> <p>W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z art. 43 ustawy przez Nabywcę, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej z podpisem notarialnie poświadczonym.</p> <p>W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 ustawy, strony przedstawiają zgodę oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym; Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia, o których mowa wyżej.</p> <p>Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.</p>								
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>ING BANK ŚLĄSKI</p>								
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Etap</th> <th>Termin</th> <th>%</th> <th></th> </tr> </thead> </table>		Etap	Termin	%				
	Etap	Termin	%						
<table border="1"> <tbody> <tr> <td data-bbox="497 1249 533 1487">1</td> <td data-bbox="539 1249 1011 1487">ETAP I – stan „zero” budynku Zakup nieruchomości gruntowej, przygotowanie dokumentacji projektowej, uzyskanie pozwolenia na budowę, wykonanie projektu wykonawczego, organizacja placu budowy, nasypy ziemi, wykopy fundamentowe, ściany fundamentowe, izolacja, podkład betonowy posadzki.</td> <td data-bbox="1018 1249 1182 1487">30.12.2024</td> <td data-bbox="1189 1249 1369 1487">25%</td> <td data-bbox="1375 1249 1410 1487"></td> </tr> </tbody> </table>	1	ETAP I – stan „zero” budynku Zakup nieruchomości gruntowej, przygotowanie dokumentacji projektowej, uzyskanie pozwolenia na budowę, wykonanie projektu wykonawczego, organizacja placu budowy, nasypy ziemi, wykopy fundamentowe, ściany fundamentowe, izolacja, podkład betonowy posadzki.	30.12.2024	25%					
1	ETAP I – stan „zero” budynku Zakup nieruchomości gruntowej, przygotowanie dokumentacji projektowej, uzyskanie pozwolenia na budowę, wykonanie projektu wykonawczego, organizacja placu budowy, nasypy ziemi, wykopy fundamentowe, ściany fundamentowe, izolacja, podkład betonowy posadzki.	30.12.2024	25%						
<table border="1"> <tbody> <tr> <td data-bbox="497 1496 533 1653">2</td> <td data-bbox="539 1496 1011 1653">ETAP II – stan surowy otwarty budynku Ściany zewnętrzne i wewnętrzne parteru, piętra, poddasza strop żelbetowy, (bez stolarki okiennej i ścian działowych). Wykonanie konstrukcji dachu oraz pokrycia dachowego</td> <td data-bbox="1018 1496 1182 1653">01.09.2025</td> <td data-bbox="1189 1496 1369 1653">25%</td> <td data-bbox="1375 1496 1410 1653"></td> </tr> </tbody> </table>	2	ETAP II – stan surowy otwarty budynku Ściany zewnętrzne i wewnętrzne parteru, piętra, poddasza strop żelbetowy, (bez stolarki okiennej i ścian działowych). Wykonanie konstrukcji dachu oraz pokrycia dachowego	01.09.2025	25%					
2	ETAP II – stan surowy otwarty budynku Ściany zewnętrzne i wewnętrzne parteru, piętra, poddasza strop żelbetowy, (bez stolarki okiennej i ścian działowych). Wykonanie konstrukcji dachu oraz pokrycia dachowego	01.09.2025	25%						
<table border="1"> <tbody> <tr> <td data-bbox="497 1662 533 1818">3</td> <td data-bbox="539 1662 1011 1818">ETAP III – stan surowy zamknięty Montaż stolarki okiennej, wykonanie ścianek działowych, podtynkowych instalacji elektrycznych wewnętrznych, wykonanie sieci wodociągowej, przyłączy wody i kanalizacji</td> <td data-bbox="1018 1662 1182 1818">30.12.2025</td> <td data-bbox="1189 1662 1369 1818">20%</td> <td data-bbox="1375 1662 1410 1818"></td> </tr> </tbody> </table>	3	ETAP III – stan surowy zamknięty Montaż stolarki okiennej, wykonanie ścianek działowych, podtynkowych instalacji elektrycznych wewnętrznych, wykonanie sieci wodociągowej, przyłączy wody i kanalizacji	30.12.2025	20%					
3	ETAP III – stan surowy zamknięty Montaż stolarki okiennej, wykonanie ścianek działowych, podtynkowych instalacji elektrycznych wewnętrznych, wykonanie sieci wodociągowej, przyłączy wody i kanalizacji	30.12.2025	20%						
<table border="1"> <tbody> <tr> <td data-bbox="497 1827 533 1964">4</td> <td data-bbox="539 1827 1011 1964">ETAP IV – wykonanie elewacji zewnętrznej, wykonanie instalacji sanitarnych wewnętrznych, montaż pomp ciepła oraz rekuperatorów Wykonanie tynków wewnętrznych oraz wylewek.</td> <td data-bbox="1018 1827 1182 1964">30.09.2026</td> <td data-bbox="1189 1827 1369 1964">20%</td> <td data-bbox="1375 1827 1410 1964"></td> </tr> </tbody> </table>	4	ETAP IV – wykonanie elewacji zewnętrznej, wykonanie instalacji sanitarnych wewnętrznych, montaż pomp ciepła oraz rekuperatorów Wykonanie tynków wewnętrznych oraz wylewek.	30.09.2026	20%					
4	ETAP IV – wykonanie elewacji zewnętrznej, wykonanie instalacji sanitarnych wewnętrznych, montaż pomp ciepła oraz rekuperatorów Wykonanie tynków wewnętrznych oraz wylewek.	30.09.2026	20%						

	5 ETAP V – prace końcowe, zagospodarowanie terenu, murki zewnętrzne, prace brukarskie, ogrodzenie terenu, montaż bramy, montaż zabudowy gipsowo-kartonowej stropu nad P1, odbiory i sprawdzenia inst. elektrycznych, sanitarnych wewnętrznych, odbiór sieci kanalizacji oraz wody, wykonanie zgłoszenia do PINB.	30.11.2026	10%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>Cena może ulec zmianie jedynie wskutek:</p> <p>a) zmiany stawki podatku od towarów i usług na przedmiot niniejszej umowy, w wyniku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa i wówczas Nabywca zobowiązany będzie do stosownej dopłaty (o ile Deweloper tak postanowi), bądź będzie uprawniony do zwrotu ewentualnej różnicy (bądź zapłaty odpowiednio zmniejszonej części Ceny),</p> <p>b) zmiany powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego wynikającej z pomiaru powierzchni użytkowej po wybudowaniu Budynku w stosunku do powierzchni określonej w niniejszej umowie na podstawie dokumentacji projektowej, przy czym w razie wystąpienia różnicy między tymi powierzchniami będzie ona uwzględniona w ostatniej płatności na poczet Ceny, przez doliczenie (nadwyżka) lub odjęcie (niedobór) kwoty wynikającej z pomnożenia różnicy powierzchni przez cenę za 1 m<sup>2</sup> (jeden metr kwadratowy) Lokalu Mieszkalnego określoną w Prospekcie Informacyjnym, a jeżeli ostatnia płatność na poczet Ceny nastąpi wcześniej niż przeliczenie Ceny, ewentualna nadwyżka zostanie zwrócona Nabywcy przez Dewelopera w terminie 14 dni od zmiany Ceny nabycia, natomiast ewentualny niedobór zostanie przez Nabywcę zapłacony Deweloperowi w terminie 14 dni od otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o zmianie Ceny, przy czym Strony postanawiają, że w przypadku wprowadzenia na wniosek Nabywcy zmian lokatorskich, zgodnie z postanowieniami §11 niniejszej umowy, jeżeli zmiany te wpłyną na powierzchnię użytkową Lokalu Mieszkalnego, różnica powierzchni z nich wynikająca nie będzie brana pod uwagę przy przeliczeniu Ceny, w przypadku zmiany Ceny, Deweloper niezwłocznie zawiadomi Nabywcę o tym fakcie pisemnie lub w formie wiadomości mailowej</p>		

<sup>7)</sup> Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

**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. 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>	<p>1) Nabywcy przysługuje umowne prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w następujących przypadkach:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) jeżeli pomiędzy dniem zawarcia niniejszej umowy, a dniem zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, w wyniku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa, stawka podatku od towarów i usług (VAT) na przedmiot niniejszej umowy ulegnie podwyższeniu i Deweloper z tego tytułu zdecyduje się na podwyższenie Ceny (o wartość zmiany tego podatku), wówczas Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy, w ciągu <b>14</b> dni od dnia otrzymania od Dewelopera w formie pisemnej lub w formie wiadomości mailowej zawiadomienia o podwyższeniu Ceny,</li> <li>b) w wypadku, gdy powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego będzie różniła się od powierzchni projektowanej o więcej niż <b>2%</b>, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy, w terminie <b>14</b> dni od daty otrzymania od Dewelopera w formie pisemnej lub w formie wiadomości mailowej zawiadomienia o zmianie powierzchni i o odpowiedniej zmianie Ceny – przy czym Strony postanawiają, że w przypadku wprowadzenia na wniosek Nabywcy zmian lokatorskich, zgodnie z postanowieniami §11 niniejszej umowy, jeżeli zmiany te wpłyną na powierzchnię użytkową Lokalu Mieszkalnego, różnica powierzchni z nich wynikająca nie będzie brana pod uwagę przy przedmiotowym prawie odstąpienia od niniejszej umowy,</li> </ol> <p>2) Nabywcy, poza przypadkami określonymi w niniejszej umowie, przysługuje również prawo do odstąpienia od niniejszej umowy zgodnie z art. 43 Ustawy Deweloperskiej tj.:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) jeżeli niniejsza umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej;</li> <li>b) jeżeli informacje zawarte w niniejszej 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>c) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 Ustawy Deweloperskiej 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>d) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia niniejszej umowy,</li> <li>e) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,</li> <li>f) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z niniejszej umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z niniejszej umowy,</li> <li>g) w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej,</li> <li>h) w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy Deweloperskiej,</li> <li>i) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie,</li> <li>j) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu Mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej oraz w §9 pkt 11) niniejszej umowy,</li> <li>k) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej oraz w §9 pkt 15) niniejszej umowy,</li> <li>l) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe,</li> </ol> <p>3) w przypadkach, o których mowa w pkt 2) lit. a)-e) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie <b>30</b> (trzydzieści) dni od dnia jej zawarcia,</p> <p>4) w przypadku, o którym mowa w pkt 2) lit. f) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi</p>
---	---

**120-dniowy** termin na przeniesienie praw wynikających z niniejszej umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje wówczas roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, o której mowa poniżej,

5) w przypadku, o którym mowa w pkt 2) lit. g) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej,

6) w przypadku, o którym mowa w pkt 2) lit. h) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia jej zawarcia,

7) w przypadku, o którym mowa w pkt 2) lit. i) powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej po upływie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej,

8) oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy deweloperskiej **jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z działu III księgi wieczystej nr KR2K/00063927/0** roszczenia Nabywcy o wybudowanie Budynku oraz ustanowienie odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na Nabywcę i jest złożone **w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi**,

9) w przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej oraz w pkt 2) powyżej, niniejsza umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od niniejszej umowy,

10) Deweloperowi przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy zgodnie z art. 43 Ustawy Deweloperskiej tj.:

a) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w niniejszej umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. Deweloper w przypadku odstąpienia od umowy w takim przypadku zachowuje wówczas roszczenie z tytułu odsetek za okres opóźnienia,

b) w przypadku niestawienia się Nabywcy do Odbioru lub podpisania Umowy Przeniesienia Własności, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. Deweloper w przypadku odstąpienia od umowy w takim przypadku zachowuje wówczas roszczenie z tytułu kar umownych za okres opóźnienia,

11) Deweloperowi przysługuje również umowne prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie do **60 dni** od dnia niniejszej zawarcia umowy deweloperskiej, w trybie pisemnego oświadczenia przesłanego Nabywcy listem poleconym, w sytuacji gdy Nabywca nie wpłaci pierwszej części Ceny, w terminie określonym w niniejszej umowie,

12) w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera, zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy, Nabywca będzie zobowiązany wyrazić zgodę **w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, na wykreślenie z działu III księgi wieczystej nr KR2K/00063927/0** roszczenia Nabywcy o wybudowanie Budynku oraz ustanowienie odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na Nabywcę i **doręczyć Deweloperowi** tę zgodę w terminie do **21 (dwadzieścia jeden) dni** od dnia doręczenia Nabywcy oświadczenia o odstąpieniu przez Dewelopera od niniejszej umowy, dla oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy, Strony zastrzegają formę pisemną z podpisem notarialnie poświadczonym.

**INNE INFORMACJE**

- a) I. Informacja:
- b) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem 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 zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- c) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę
- d) ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do
- e) udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.
- f)
- g) Informacja:
- h) Środki pieniężne zgromadzone w ING Bank Śląski SA, prowadzącym/prowadzącej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych
- i) 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, 1705, 1784 i 1843).
- j) Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:
- k) ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec ING Bank Śląski SA
- l) 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,
- m) 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,
- n) podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- o) wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy, wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- p) ING Bank Śląski SA korzysta także z następujących znaków towarowych: .....
- q)
- r) Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.
- s)
- t) 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, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).
- u)
- v) 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.
- w)

## CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	_____zł	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	_____mkw	
Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	_____zł/ mkw	
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	NIE PÓŹNIEJ NIŻ DO: 30.03.2027	
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	2 kondygnacje naziemne + poddasze nieużytkowe
	Technologia wykonania	<b>Fundamenty – żelbetowe</b> <b>Konstrukcja budynku:</b> - konstrukcja tradycyjna – ściany konstrukcyjne murowane z pustaków wzmocnione rdzeniami żelbetowymi, strop na parterem żelbetowy, w części wejściowej monolityczny, - strop nad piętrem 1 drewniany. <b>Stropy:</b> - strop nad parterem – żelbetowy, - strop na piętrem 1 – drewniany, <b>Dach:</b> - Dachówka cementowa, - Konstrukcja drewniana dachu - Okna połaciowe 2 szt doświetlające pom. strychu.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	<b>Elewacja:</b> - Podcienia wejściowe do lokali panele elewacyjne kompozytowe zgodnie z projektem elewacji, - Pozostałe ściany zewnętrzne budynku: tynk droбноziarnisty gramatura 1,5 mm, styropian EPS70 - Punkty świetlne na elewacji zewnętrznej. <b>Terren:</b> - Teren wokół budynków - ciąg pieszo jezdny, śmietniki indywidualne - Teren osiedla ogrodzony - ogrodzenie panelowe – kolor jasnoszary wys.150cm - Wejście na teren osiedla objęte systemem kontroli dostępu –domofon, - Dla lokali mieszkalnych zaprojektowano ogródki lokatorskie wydzielone ogrodzeniem panelowym

		<p>wys.150cm do własnej aranżacji przez klienta,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pergole zewnętrzne stalowe malowane proszkowo przed oknami-</li> <li>- Teren oświetlony,</li> <li>- Brama wjazdowa stalowa automatyczna sterowana pilotem,</li> <li>- Bramka wejściowa z klawiaturą domofonową.</li> </ul> <p><b>Drogi i chodniki:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chodniki, ciągi piesze, droga dojazdowa – betonowa kostka</li> <li>- Miejsca parkingowe – kostka brukowa.</li> </ul> <p><b>Miejsca gromadzenia odpadów:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Śmietniki – zewnętrzne indywidualne dla każdego z lokali zlokalizowane przy wejściu na teren osiedla</li> </ul> <p>Instalacje związane z otoczeniem budynku:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>instalacja kanalizacji sanitarnej</b> – wpięta do sieci gminnej – PUK, dla każdego z lokali indywidualna przepompownia kanalizacji sanitarnej,</li> <li>- instalacja wodociągowa na cele bytowe – wpięta do sieci gminnej PUK,</li> <li>- <b>Kanalizacja deszczowa</b> – odwodnienie terenu grawitacyjne do zbiorników na deszczówkę</li> <li>- <b>przyłącze elektroenergetyczne,</b></li> <li>- <b>przyłącza teletechniczne napowietrzne.</b></li> </ul>
	Liczba lokali w budynku	2 lokale w budynku
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	4
	Dostępne media w budynku	Energia elektryczna, woda, kanalizacja, internet
	Dostęp do drogi publicznej	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej ulicy Krakowskiej.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal o numerze projektowym A1/A2/B1/B2, segment prawy/lewy, strony świata północ/wschód/zachód/południe, położenie w budynku zgodne z załącznikiem nr 3.	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	<p>Zgodnie z <b>Załącznikiem nr 1 rzut kondygnacji z lokalizacją lokalu mieszkalnego</b></p> <p><b>Standard wykończenia Lokalu Mieszkalnego:</b></p> <p><b>Ściany:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ściany konstrukcyjne murowane pustak Wienerberger Porotherm gr.25cm, wzmocnione słupami żelbetowymi, monolityczne- wykończone od wew. tynkiem gipsowym maszynowym, (łazienki i WC - tynk gipsowy zatarty na ostro), pow. ścian niemalowana,</li> <li>- Działowe gr.8, z pustaków ceramicznych Wienerberger Porotherm wykończone tynkiem gipsowym, maszynowym; ( łazienki i toalety - tynk gipsowy zatarty na ostro),</li> <li>- Ściany oddzielające mieszkania – murowane gr. 25cm o podwyższonych parametrach akustycznych – pustak Wienerberger AKU, wykończone tynkiem gipsowym maszynowym; pow. ścian niemalowana,</li> <li>- Schody wewnętrzne drewniane tymczasowe, zapewniające komunikację, schody docelowe do wykonania przez użytkownika</li> </ul>	

**Stropy**

- strop nad parterem – żelbetowy
- strop na piętrze 1 – drewniany, płyta OSB od góry stropu, izolacja akustyczna i termiczna w przestrzeni belek , wełna mineralna 5cm

**Dach**

- Dachówka cementowa,
- Konstrukcja drewniana dachu
- Izolacja termiczna: wełna mineralna 20cm;
- Folia paroizolacyjna;
- Okna połaciowe 2 szt doświetlające pom. strychu

**Elewacja:**

Podcienia wejściowe do lokali panele elewacyjne kompozytowe zgodnie z projektem elewacji

Pozostałe ściany zewnętrzne budynku: tynk silikonowy drobnoziarnisty gramatura 1,5 mm, styropian EPS

Punkty świetlne na elewacji zewnętrznej po 1 szt na lokal

**Drzwi wejściowe:**

- Pełne, wizjer i zamek wg. standardu producenta, pod kolor elewacji
- Próg systemowy,
- Ościeżnica stalowa, malowana (kolor wg. dokumentacji projektowej),
- Skrzydła pokryte laminatem, gładkie, w kolorze jasnoszarym lub drewnopodobnym

**Sufity:**

- Tynk gipsowy maszynowy;

**Posadzki:**

- Posadzka na gruncie – Parter - Styropian twardy EPS20, grubość 10 cm,
- Posadzka na stropie Piętro 1 styropian EPS20, grubość 5cm
- folia PE,
- Wylewka betonowa z zbrojeniem rozproszonym lub siatką gr 5cm,
- Wykończenie posadzki w zakresie lokatora, przewidziano grubość 2 cm.

**Okna i drzwi:**

- Okna PCV, okleinowane, dwukolorowe, biała od wewnątrz, drewnopodobna od zewnątrz

Współczynnik przenikania dla całego okna  $U \leq 0,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ ,

**Drzwi wewnętrzne:**

- Otwory, przygotowane do montażu ościeżnic i drzwi (szpalety nietynkowane).

**Kuchnie-instalacje:****1) Instalacje elektryczne:**

- 2 podwójne gniazda wtykowe ogólnego stosowania,
- gniazdo wtykowe do zasilania lodówki,
- gniazdo wtykowe do zasilania zmywarki,
- wypust zakończony puszką do zasilania okapu,
- puszką przyłączeniowa do podłączenia kuchni (400V),
- wypust oświetleniowy sufitowy,
- Instalacje bez białego osprzętu elektrycznego.

**2) Instalacja C.O.:**

- Ogrzewanie podłogowe – oparte w systemie rozdzielaczowym, rozdzielacze natynkowe 1 rozdzielacz na kondygnacje.
- pompa ciepła o mocy 5kW montowana w pom. technicznym na parterze, oraz z agregatem zlokalizowanym na zewnątrz budynku

**3) Instalacja wentylacji:**

- Wykonana w posadzkach oraz stropach rozprowadzenie instalacji wentylacji wraz z doprowadzeniem kanałami do pom. technicznego do jednostki rekuperatora wentylacyjnego.

**4) Instalacja wod-kan:**

- Rozprowadzenie ciepłej i zimnej wody do urządzeń w podłodze i na ścianach,
- Podejścia wody i kanalizacji pod przybory wykonywane na ścianie, nie wkuwane,
- Podejścia kanalizacyjne prowadzone w szlichcie i na ścianach,

**Łazienki i Toalety-instalacje:****1) Instalacje elektryczne:**

- gniazdo wtykowe ogólne przy umywalce,
- gniazdo wtykowe do zasilania pralki,
- gniazdo wtykowe do grzejnika,

	<p>- listwa połączeń wyrównawczych,  - wypusty oświetleniowe – 2szt(ścienny nad umywalką i sufitowy),  - biały osprzęt elektryczny.  2) Instalacja wod-kan.:  - Rozprowadzenie ciepłej i zimnej wody w podłodze i na ścianach,  - Podejścia kanalizacyjne prowadzone w wylewce i na ścianach.  3) Instalacja wentylacji:  - Wykonana w posadzkach oraz stropach rozprowadzenie instalacji wentylacji wraz z doprowadzeniem kanałami do pom. technicznego do jednostki rekuperatora wentylacyjnego.</p> <p><b>Poddasze:</b>  - wykonane do aranżacji oraz wykończenia przez użytkownika - <b>bez instalacji sanitarnych, elektrycznych, tynków na ścianach oraz sufitach</b></p> <p><b>Tarasy/przegrody:</b>  -<b>Odprowadzenie wody deszczowej – zbiornik na wody deszczowe</b>  -Oświetlenie- oprawa sufitowa lub naścienna,  -<b>Ogródki lokatorskie</b> przy lokalach parterowych wyposażone w gniazdo elektryczne do podłączenia kosiarki</p>
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	28.02.2027
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	BRAK
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	Nie dotyczy
Cena 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 dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera**

.....

---

**Załączniki:**

1. **Załącznik 1** Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
  2. **Załącznik 2** Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
  3. **Załącznik 3** Zagospodarowanie terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku, projektem podziału działek oraz lokalizacją i powierzchnią części wspólnych oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
-