

PROSPEKT INFORMACYJNY DLA ZADANIA INWESTYCYJNEGO:**BUDOWA BUDYNKÓW C i D**
przy ul. Gabriela Słońskiego w Krakowie**CZĘŚĆ OGÓLNA****I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

DANE DEWELOPERA	
Deweloper:	J&J DEVELOPER sp. z o.o. KRS 0000157087 Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)
Adres	ul. Michała Bałuckiego 31 30-318 Kraków Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych
Numer NIP i REGON	NIP: 6792757382 REGON: 356697910
Numer telefonu	tel. 12 656 14 18 kom. 888 494 835
Adres poczty elektronicznej	biuro@konstelacja.pl
Numer faksu	-
Adres strony internetowej dewelopera	www.konstelacja.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
Spółka J&J Developer powstała w 18.03.2003r. w celu realizacji inwestycji mieszkaniowych. W okresie prowadzenia swojej działalności Spółka została kilkakrotnie wyróżniona i nagrodzona: NAGRODA II STOPNIA BUDOWA ROKU 2004 za realizację budynku mieszkalnego KONSTELACJA przy ul. Miłkowskiego 11a w Krakowie NAGRODA III STOPNIA BUDOWA ROKU 2006 za realizację budynku mieszkalnego KONSTELACJA przy ul. Kazimierza Wielkiego 118 w Krakowie W ogólnopolskich konkursach Polskiego Związku Inżynierów i Techników Budownictwa WYRÓŻNIENIE W KONKURSIE O TYTUŁ KRAKOWSKIEGO MIESZKANIOWEGO DEWELOPERA ROKU 2006 - Konkurs Stowarzyszenia Budowniczych Domów i Mieszkań II MIEJSCE W KONKURSIE FORUM JAKOŚCI QUALITYINTERNATIONAL 2007 - Konkurs pod patronatem Ministerstwa rozwoju Regionalnego, Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości i klubu Polskie Forum ISO LAUREAT PLEBISCYTU W KATEGORII ARCHITEKTURA MIESZKANIOWA 2008 - Konkurs Gazety Krakowskiej i Prezydenta Miasta Krakowa

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Kraków ul. Miłkowskiego 11A
Data rozpoczęcia	28.10.2003r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	16.05.2005r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Kraków ul. Kazimierza Wielkiego 118
Data rozpoczęcia	07.07.2005r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	19.12.2006r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Kraków ul. Gabriela Słońskiego 44, 46, 48, 50
Data rozpoczęcia	05.08.2019r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	13.05.2021r.

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 i nr działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Kraków ul. Gabriela Słońskiego dz. Nr. 111/3 i 111/4 (które zostały wydzielone z działki nr. 111) dz. Nr. 112/3 i 112/4 (które zostały wydzielone z działki nr. 112) dz. Nr. 587/2, 118/7, 120/5 Obr: 126104_90007, P-7	
Nr księgi wieczystej	KR1P/00195230/9, KR1P/00232678/3, KR1P/00634499/2, KR1P/00560158/0	
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 ²⁾	-	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	-	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan Ogólny Gminy	brak
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	MPZP „PYCHOWICE” Uchwała nr. XIV/109/99 Rady Miasta Krakowa z dnia 31.03.1999r.
	Miejscowy plan odbudowy	-

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Inne ⁴⁾	„we wszystkich obszarach osiedla Pychowice obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego wg. Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji (Dz.U.Nr.93, poz.589).
	Przeznaczenie terenu	działki: 111/4 oraz 112/4 są na terenie 02.M4 – zabudowa jednorodzinna. (lokalizacja oferowanych budynków) działki: 111/3, 112/3, 587/2, 118/7, 120/5 położone są na terenie 01.UC – usługi komercyjne. (z dopuszczeniem mieszkań na górnych kondygnacjach - w tym obszarze realizowana jest droga dojazdowa do oferowanych budynków)
	Maksymalna intensywność zabudowy	02.M4 - 0,4 01.UC – (1,5 - 1,9)
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	-
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	-
	Maksymalna wysokość zabudowy	02.M4 max 11m do kalenicy budynku 01.UC od 9 do 13m do kalenicy budynku
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	-
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	„ w terenach zabudowy mieszkalnej, wzdłuż wszystkich ulic lokalnych należy przewidzieć pasy postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej 4 miejsca na 10 budynków mieszkalnych zlokalizowanych przy danej ulicy”
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	-
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	-
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	-
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	-
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Ulice dojazdowe do działek nie wyznaczone w planie należy zaprojektować jako drogi o min. szerokości 5,5m
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	„ W granicach całego terenu objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi osiedla.”

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾	Przeznaczenie terenu	-Tereny położone bezpośrednio na wschód, południe i na zachód od granicy inwestycji przeznaczone są pod budownictwo jednorodzinne-02.M4. -Tereny położone na północ od inwestycji przeznaczone są pod usługi komercyjne (z możliwością lokalizacji mieszkań na górnych kondygnacjach) -01.UC. -W odległości 90m na zachód są zabudowane tereny 02.M3- budynki mieszkalne i mieszkalno- usługowe. -KT/L 1/2 na północ i KT/D 1/2 na południe o inwestycji- tereny przeznaczone na drogi lokalne i drogi dojazdowe.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Dla 01.UC - 1,9 Dla 02.M4 - 0,4 Dla 02.M3 – 0,85
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	-
	maksymalna powierzchnia zabudowy	-
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla 01.UC 13 m Dla 02.M4 i 02.M3 11m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	-
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	-
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	<i>Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu</i>
	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 i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	-
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr	-

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.

	kultury współczesnej	
	wymagania dotyczące ochrony innych 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 ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Kontynuacja rozbudowy Kampusu Uniwersytetu Jagiellońskiego Rozbudowa szkoły podstawowej przy ul. Cwikłowej Budowa budynku usługowego z lokalami mieszkalnymi na wyższych kondygnacjach przy ul. Sodowej Budowa stanowiska komentatorów i transmisji TV na terenie Uczelnianego Centrum Sportowo-Rekreacyjnego Uniwersytetu Jagiellońskiego przy ul. Gronostajowej 12. Budowa obiektu kultu religijnego przy ul. Cwikłowej Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze przy ul. Zakrzowieckiej Budowa domów jednorodzinnych (w kilku lokalizacjach)

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

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,

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.

	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	-
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	-
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	-
	miejscowych planach odbudowy	-
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	-
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim:	Planowana (brak decyzji) budowa: - trasy Pychowickiej - 450m - kanał ulgi Wisły -450m
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Rozbudowa ul. Słońskiego do ul. Ćwikłowej – 50m (postępowanie umorzone) Rozbudowa ul. Tynieckiej - 340m
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	-
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	-
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	-
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	-

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: 137/6740.1/2025 wydana przez Prezydenta Miasta Krakowa	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	-	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	-	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	-	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie - marzec 2026r. Zakończenie - marzec 2027r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2 Dot. zadania inwestycyjnego: budowa budynków C i D
	rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	3cm pomiędzy budynkami C i D 9,2m pomiędzy budynkami C i AB
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	według Polskiej Normy PN-ISO 9836 : 2022-07.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	20% środki własne 80% środki nabywców Inwestor dopuszcza finansowanie inwestycji Kredytem Bankowym
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	-
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Wpis roszczenia Nabywcy o zawarcie umowy ostatecznej sprzedaży domu jednorodzinnego do Księgi Wieczystej nieruchomości. Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy to rachunek bankowy należący do dewelopera i przypisany każdemu Nabywcy. Nabywca wpłaca w transzach środki na rachunek powierniczy zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego i zgodnie z zawartą umową deweloperską.	

	Wypłata Inwestorowi środków pieniężnych gromadzonych na rachunku powierniczym, nastąpi pod warunkiem potwierdzenia przez Bank zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego określonego w harmonogramie. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów określonego w harmonogramie przed dokonaniem wypłaty z rachunku powierniczego na rzecz dewelopera.																																
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie Oddział w Krakowie ul. Kościuszki 53																																
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	HARMONOGRAM DLA ZADANIA INWESTYCYJNEGO: BUDOWA BUDYNKÓW C i D <table><tr><td>PROJEKT I PRZYGOTOWANIE PLACU BUDOWY</td><td>15%</td><td>X</td><td>2025</td></tr><tr><td>LAWY I ŚCIANY FUNDAMENTOWE</td><td>15%</td><td>IV</td><td>2026</td></tr><tr><td>STROP PODDASZA (OSTATNI STROP)</td><td>15%</td><td>VI</td><td>2026</td></tr><tr><td>KOMINY I DACH</td><td>15 %</td><td>VIII</td><td>2026</td></tr><tr><td>STOLARKA OKIENNA, INSTAL PODTYNKOWA, TYNKI</td><td>15%</td><td>X</td><td>2026</td></tr><tr><td>WYLEWKI, ELEWACJA BEZ COKOŁÓW</td><td>15%</td><td>XII</td><td>2026</td></tr><tr><td>ZAGOSPODAROWANIE TERENU , ZGODA NA UŻYTKOWANIE /ZAŚWIADCZENIE PINB I POWIADOMIENIE</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>O TERMINIE UMOWY PRZENOSZĄCEJ WŁASNOŚĆ</td><td>10%</td><td>III</td><td>2027</td></tr></table>	PROJEKT I PRZYGOTOWANIE PLACU BUDOWY	15%	X	2025	LAWY I ŚCIANY FUNDAMENTOWE	15%	IV	2026	STROP PODDASZA (OSTATNI STROP)	15%	VI	2026	KOMINY I DACH	15 %	VIII	2026	STOLARKA OKIENNA, INSTAL PODTYNKOWA, TYNKI	15%	X	2026	WYLEWKI, ELEWACJA BEZ COKOŁÓW	15%	XII	2026	ZAGOSPODAROWANIE TERENU , ZGODA NA UŻYTKOWANIE /ZAŚWIADCZENIE PINB I POWIADOMIENIE				O TERMINIE UMOWY PRZENOSZĄCEJ WŁASNOŚĆ	10%	III	2027
PROJEKT I PRZYGOTOWANIE PLACU BUDOWY	15%	X	2025																														
LAWY I ŚCIANY FUNDAMENTOWE	15%	IV	2026																														
STROP PODDASZA (OSTATNI STROP)	15%	VI	2026																														
KOMINY I DACH	15 %	VIII	2026																														
STOLARKA OKIENNA, INSTAL PODTYNKOWA, TYNKI	15%	X	2026																														
WYLEWKI, ELEWACJA BEZ COKOŁÓW	15%	XII	2026																														
ZAGOSPODAROWANIE TERENU , ZGODA NA UŻYTKOWANIE /ZAŚWIADCZENIE PINB I POWIADOMIENIE																																	
O TERMINIE UMOWY PRZENOSZĄCEJ WŁASNOŚĆ	10%	III	2027																														
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	W przypadku zmiany wysokości lub sposobu opodatkowania lokali mieszkalnych w budownictwie jednorodzinnym. W powyższym przypadku zmianie może ulec jedynie wartość podatku. Wartość netto domu/lokalu nie ulega zmianie.																																
⁷⁾ Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. * Niepotrzebne skreślić.																																	

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

Warunki i zasady na jakich stroną umowy deweloperskiej przysługuje prawo odstąpienia od Umowy określone zostały w **art.43, art.44, art.45 Ustawy z 20.05.2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.**

Odstąpienie od umowy deweloperskiej

Art. 43. 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5:

- 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36;
 - 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2;
 - 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;
 - 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;
 - 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;
 - 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów;
 - 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1;
 - 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 lub 2;
 - 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie;
 - 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;
 - 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15;
 - 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

	4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. 7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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. 8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. Art. 44. 1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy. 2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. 3. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank lub kasę z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5. 4. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 2500), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. Art. 45. 1. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2.
--	---

INNE INFORMACJE

I. 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 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 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.

II. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w **banku BPS S.A. oddział w Krakowie ul. Kościuszki 53** 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 BPS Kraków ul. Kościuszki 53**
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

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

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			przykład	BUDYNEK D
Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	1.847.800zł brutto			
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	82,0m ² (+ 54,4m ² dodatkowej pow. nieużytkowej)			
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	15.900,00 zł/m ² (+ 10.000,00 zł/m ² pow. nieużytkowej)			
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	31.03. 2027r.			
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	1 + poddasze nieużytkowe (54,4m ²)		
	Technologia wykonania	- ławy i ściany fundamentowe żelbetowe - ściany konstrukcyjne 24cm i 18,8cm porotherm P+W - belki, słupy, wieńce i stropy monolityczne żelbetowe - kominy systemowe, wentylacja grawitacyjna - więźba dachowa drewniana impregnowana - pokrycie dachu dachówka ceramiczna - elewacja-metoda lekka- mokra, styropian 20cm, tynk - schody na antresolę żelbetowe - stolarka okienna drewniana 3 szybowa		
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	- chodniki z kostki betonowej 6cm - podjazd do garażu i wiaty postojowej z kostki betonowej 8 / 10cm ażurowej - droga dojazdowa (służebna) utwardzona tłuczniem - obsadzony zielenią klomb – pas zieleni wzdłuż wschodniej granicy działki - zadaszona wiata dla miejsc postojowych przynależnych dla domów C i D pokryta blachą trapezową DLA BUDYNKÓW C I D - część wspólną stanowi żelbetowa ława fundamentowa w osi dylatacyjnej		
	Liczba lokali w budynku	1		
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	1 (15,8m ²) zadaszone miejsce postojowe		
	Dostępne media w budynku	Woda, kanalizacja, prąd, gaz, internet		
	Dostęp do drogi publicznej	Poprzez drogę służebną po działkach 112/4, 111/3, 112/3, 587/2, 120/5, 641, 642, 120/3, 120/2 oraz przez współwłasność w części działki 118/7 (118/7 B), do ul. Słońskiego		

Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Usytuowanie wybranego lokalu/domu wraz z przynależnym gruntem określone zostało na karcie lokalu stanowiącej załącznik nr.3 do niniejszego prospektu.
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia Domu wraz z układem pomieszczeń określona została na karcie lokalu stanowiącej załącznik nr.3 do niniejszego prospektu. - stolarka okienna drewniana 3 szybowa, okno dachowe wylazowe dla serwisu kominów i paneli - stolarka drzwiowa wejściowa stalowa, antywłamaniowa, 2 zamki na 1 klucz - ściany działowe Porotherm 11,5cm na parterze, pozostałe 10cm gips karton - wylewki cementowe - tynki gipsowe, na suficie w łazienkach i przedsionku podwieszane- gips karton - parapety wewnętrzne z konglomeratu - instalacja c.o. gazowa - ogrzewanie podłogowe wodne, w łazienkach gniazdka dla montażu elektrycznych grzejników drabinkowych - kocioł gazowy do 30 kW kondensacyjny z wbudowanym zasobnikiem na ciepłą wodę użytkową - instalacja wod-kan, gazowa, elektryczna - ujęcie wody od strony ogródka z sieci wodociągowej - zbiornik na deszczówkę z pompą elektryczną i ujęciem wody do celów ogrodowych - instalacja fotowoltaiki z panelami na dachu budynku - gniazda 3fazowe do kuchenek elektrycznych i piekarników - gniazda 3fazowe przy miejscach parkingowych do ładowania samochodów elektrycznych - wyjście instalacji elektrycznej dla oświetlenia ogrodowego z wyłącznikiem - okablowanie instalacji sygnalizacji alarmu od tablicy rozdzielczej do sygnalizatora na elewacji - doprowadzenie instalacji światłowodowej dla internetu - ogrodzenie systemowe panelowe malowane proszkowo od strony ogródków - wiaty gospodarcze / śmietnikowe – konstrukcja drewniana pokryta membraną EPDM na płytach OSB
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	31 marca 2027r.

podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa

Załączniki:

.....

1. Wzór umowy deweloperskiej
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. Karta lokalu z rzutami kondygnacji i z oznaczeniem domu/lokalu mieszkalnego wraz z zagospodarowaniem terenu inwestycji

