

PROSPEKT INFORMACYJNY
dla lokalu przy ul. Odmętowej 6 do 6G lokale 1 i 2
Zadanie inwestycyjne I i II – domy M1 do M8

Stan na dzień: 05.09.2025 r.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA:

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Odmętowa Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS 0000582811)	
Adres	ul. Rogatka 4/LU2, 31-425 Kraków	
Nr NIP i REGON	NIP: 6762638796	REGON: 524743570
Nr telefonu	+48 500732986	
Adres poczty elektronicznej	biuro@lakinowohuckie.pl	
Nr faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	www.lakinowohuckie.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPRESKIEGO	
Adres	Kraków, ul. Rogatka 4 (realizowane przez Prezesa Zarządu spółki)
Data rozpoczęcia	2019
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Grudzień 2020 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPRESKIEGO	
Adres	Kraków, ul. Płk. J. Sychalskiego 4,6,8,10,12 (realizowane przez project manager spółki)
Data rozpoczęcia	Wrzesień 2020
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Wrzesień 2021 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPRESKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	

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	Przed podziałem działki: 19/2, 19/1, 18/9 obr. 48 Nowa Huta, Kraków Po podziale, który nastąpi po wybudowaniu stanu surowego zamkniętego, zgodnie z załącznikiem nr 6, zostanie nadany nowy numer przez UMK. Adres zadania inwestycyjnego: ul. Odmętowa 6, 6A, 6B, 6C Kraków	
Numer księgi wieczystej	KR1P/00168996/8; KR1P/00654275/2	
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	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)	
	Szpital Specjalistyczny im. Stefana Żeromskiego SP ZOZ w Krakowie	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Mogiła II” w Krakowie
	Miejscowy plan odbudowy	zatwierdzony Uchwałą nr CXIII/2958/18
	Inne	Rady Miasta Krakowa z dnia 10.10.2018 r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z dnia 25.10.2018 r., poz. 7157. Plan obowiązuje od dnia 9 listopada 2018 r. Tekst oraz rysunek planu dostępne pod adresem: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=103387 Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Łąki Nowohuckie” w Krakowie zatwierdzony Uchwałą nr CXIV/3009/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2018 r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z dnia 7 listopada 2018 r., poz. 7547. Plan obowiązuje od dnia 22

		listopada 2018 r. Tekst oraz rysunek planu dostępne pod adresem: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=103899
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	-Dz. nr 19/2, 19/1, 18/9 w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem MN.11 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną. Zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza ZPb.1– Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod ogrody i zieleni towarzyszącą obiektom budowlanym
	Maksymalna intensywność zabudowy	MN.11: 0,1-0,4
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak informacji w planie
	Wskaźnik powierzchni zabudowanej	wskaźnik intensywności zabudowy MN.11: 0,1-0,4
	Maksymalna wysokość zabudowy	MN.11: maksymalną wysokość zabudowy: 10 m, a w przypadku realizacji budynków z dachem płaskim: 7 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	MN.11: 70%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	MN.11: 2 miejsca na 1 dom
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	- Na rysunku planu wskazuje się granicę obszaru Natura 2000 (Łąki Nowohuckie PLH120069). - Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem następujących inwestycji:

		1) infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, przeciwpowodziowej; 2) stacji paliw; 3) pól kampingowych; 4) przystani śródlądowej; 5) gospodarowania wodą w rolnictwie; 6) zalesień; 7) szpitale, placówki edukacyjne, kina teatry, obiekty sportowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą; 8) lądowisk. - W obszarze planu występują siedliska i gatunki zwierząt podlegających ochronie. - W obszarze planu, znajdują się oczka wodne, dla których ustala się nakaz ochrony. - Na całym obszarze planu ustala się zakaz wykonywania instalacji na paliwa stałe w obiektach budowlanych. ZPB.1 - 1. W obszarze objętym granicami planu znajduje się użytek ekologiczny „Łąki Nowohuckie” ustanowiony uchwałą Nr XV/100/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. 2. W obszarze objętym granicami planu znajduje się obszar Natura 2000 Łąki Nowohuckie PLH120069 (Decyzja Komisji Nr 2011/64/EU z dn. 10 stycznia 2011 r. (Dz. Urz. UE L 33/146 z dnia 8 lutego 2011 r.), dla którego obowiązują ustalenia Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie z dnia 19 lipca
--	--	--

		2017 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Łąki Nowohuckie PLH120069 (Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2017 r. poz. 4869). 3. W obszarze objętym granicami planu znajduje się udokumentowane złoża kruszywa naturalnego „Nowa Huta – Zalew” o zatwierdzonych zasobach w kat. C1 decyzją Prezesa Centralnego Urzędu Geologii znak: KZK/012/K4415/81/82 z dnia 7 czerwca 1982 r. 4. W obszarze objętym granicami planu występują stanowiska roślin chronionych oraz gatunki zwierząt chronionych. 5. Obszar objęty granicami planu częściowo znajduje się w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450 – Dolina rzeki Wisła (Kraków), oznaczony na rysunku planu, którego granice udokumentowano w „Dokumentacji hydrologicznej określającej warunki hydrogeologiczne w związku z ustanowieniem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450- Dolina rzeki Wisła (Kraków)”, zatwierdzonej przez Ministra Środowiska decyzją z dnia 12 stycznia 2016 r. znak: DGK-II.4731.94.2015.AJ.
--	--	---

		W zakresie zasad kształtowania i urządzania zieleni ustala się nakaz: 1) realizacji projektowanych i utrzymanie istniejących szpalerów drzew oraz utrzymania i nasadzeń drzew lub pasm zakrzewień wzdłuż terenów komunikacji, dopuszczając przerwanie ich ciągłości, w przypadku: a) lokalizacji wjazdu na nieruchomość, b) kolizji z sieciami, urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej, c) braku możliwości zapewnienia normatywnych szerokości jezdni i chodników dla pieszych; 2) nasadzeń pojedynczych drzew (soliter) z rodzimych gatunków (np. z gatunku <i>Populus alba</i>), jako akcenty krajobrazowe w miejscach wyznaczonych na rysunku planu na działce nr 248/6 lub 248/9, 248/10 obr. 58 oraz na działce nr 133/6 lub 133/7 obr. 59 Nowa Huta; 3) maksymalnie możliwej ochrony zieleni istniejącej, poprzez jej zachowanie i wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu. Więcej informacji w MPZP: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=103899 https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=103387
--	--	---

	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Obszar planu pozostaje w zasięgu: obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat (Q 1%) w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły, obejmującego tereny obszaru planu poza obwałowaniami Wisły. 4. Zalanie terenu wodą 100-letnią (Q 1%) w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w scenariuszu całkowitego zniszczenia wałów, może nastąpić do rzędnych w granicach 200,34 m n.p.m. – 200,67 m n.p.m. Więcej informacji w MPZP: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=103899 https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=103387
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych § 10. 1. W obszarze planu znajdują się poszczególne zabytki archeologiczne: 1) oznacza na rysunku planu stanowisko archeologiczne obszarowe, ujęte w gminnej ewidencji stanowisk archeologicznych: Kraków – Nowa Huta (Mogiła) 1 (AZP 102-57; 1): a) osada z okresu neolitu (kultury:

		ceramiki wstęgowej rytej, lendzielska, pucharów lejkowych, ceramiki promienistej), b) osada i cmentarzysko z epoki brązu (kultura łużycka), c) osada z okresu lateńskiego (kultura lateńska), d) osada z okresu wpływów rzymskich (kultura przeworska), e) osada z okresu wczesnego średniowiecza; 2) oznacza na rysunku planu granicę obejmującą obszar archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, ze względu występowanie na tym obszarze stanowiska archeologicznego; 3) oznacza na rysunku planu granicę obejmującą obszar strefy nadzoru archeologicznego. 2. Oznacza na rysunku planu granicę obejmującą obszar strefy ochrony konserwatorskiej dla kapliczki słupowej (ul. Odmętowa/Zapusta - wiek nieznany), zlokalizowanej w terenach oznaczonych symbolami: R.2 i KDL.1. 3. W odniesieniu do strefy ochrony konserwatorskiej o której mowa w ust. 2 ustala się nakaz ochrony istniejących drzew otaczających kapliczkę. 4. Dla obiektu, o którym mowa w ust. 2 dopuszcza się roboty konserwatorskie Więcej informacji w MPZP:
--	--	--

		https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=103899 https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=103387
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	ZPb.1- 1. W obszarze planu występują wysokie wartości krajobrazowe, takie jak: 1) miejsca obserwacji widoków i panoram (ciągi i punkty widokowe oraz powiązania widokowe pomiędzy kopcami krakowskimi); 2) tereny otwarte stanowiące przedpola widoków i panoram. 2. W celu ochrony wartości krajobrazowych, o których mowa w ust. 1, ustala się nakaz zachowania i uwzględnienia oznaczonych na rysunku planu punktów, ciągów widokowych oraz powiązań widokowych, przy realizacji zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu. 3. Podczas realizacji zagospodarowania terenów obowiązuje maksymalnie możliwa ochrona zieleni istniejącej, szczególnie poprzez jej zachowanie i uwzględnienie w projekt zagospodarowania terenu. 4. Wyznacza się strefę zieleni izolacyjnej. W obrębie tej strefy ustala się nakaz utrzymania lub kształtowania zieleni jako towarzyszącej podstawowemu układowi ulicznemu w postaci nasadzeń

		drzew lub krzewów: 1) w gruncie; 2) o formie i skali dostosowanej do skali danej ulicy (dobór gatunków uwzględniający ich docelową wielkość); 3) rodzimych gatunków tolerujących negatywne warunki przyuliczne Więcej informacji w MPZP: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=103899 https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=103387
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Opis w planie: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=103387
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	ZPB.1 - 1. Jako ogólne zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej, dotyczące całego obszaru planu ustala się: 1) utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej; 2) możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce i odłączeniu obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej; 3) nakaz powiązania planowanych obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej z istniejącym układem zewnętrznym; 4) wzdłuż obiektów i urządzeń

		budowlanych infrastruktury technicznej, ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, wynikające z unormowań odrębnych; 5) zasadę lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia ludności przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych; 6) wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, prowadzonych w strefie występowania systemu korzeniowego drzew (istniejących lub planowanych do nasadzeń), nakaz stosowania rozwiązań technicznych (np. ekranów korzeniowych) uniemożliwiających wrastanie korzeni w infrastrukturę podziemną. Więcej informacji w MPZP: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=103899 https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=103387
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	Przeznaczenie terenu	MN.11, MN.18, U.1, U.5, U.6, KDX.3 Opis w planie: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=103387 ZPb.1, ZN2,

inwestycyjnym		Opis w planie: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=103899
	Maksymalna intensywność zabudowy	Dla MN.18: 0,5, U.6: 1,0 https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=103387
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak informacji w planie
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	-
	Maksymalna wysokość zabudowy	MN.18: maksymalną wysokość zabudowy: 10 m, a w przypadku realizacji budynków z dachem płaskim: 7 m U.6: 15m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	MN.18: 70%, U.6: 40%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	MN.18: 2 miejsca na 1 dom
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:	Nie dotyczy
	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	Opis w planie: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=103387
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady	Nie dotyczy

	obsługi w zakresie komunikacji	
	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 ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do Prospektu Informacyjnego
	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 lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowe	-
	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	-	
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 557/6740.1/2024 z dnia 19.06.2024 r. znak: AU-01-3.6740.1.97.2024.MCU wydana przez Prezydenta Miasta Krakowa	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	-	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie budowy: październik 2024 Zakończenie budowy: listopad 2025	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	W zadaniu II: 4 budynki (w całym osiedlu 8)
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Zgodnie z załącznikiem nr 3 do Prospektu informacyjnego – zagospodarowanie terenu, Odstęp pomiędzy budynkami M2, a M3 – 4,15 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z Ustawą: Powierzchnia lokalu mieszkalnego została pomierzona w oparciu o zasady zawarte w normie 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	Inwestycja realizowana ze środków własnych dewelopera, w przypadku kredytu bankowego udział środków własnych minimum 40%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	-
Środki ochrony nabywców	<u>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy</u>	<u>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy</u>
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty: Środki wypłacane deweloperowi po zakończeniu poszczególnych etapów budowy.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków	Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	

nabywcy	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap 1 - zakup działki, projekt , uzyskanie ostatecznego pozwolenia na budowę przygotowanie placu budowy, ogrodzenie budowy - do 30.10.2024 - 20% przewidywanych całkowitych kosztów Etap 2 - płyta denna, izolacje, do stanu zero do 30.01.2025 - 18% przewidywanych całkowitych kosztów Etap 3 - Stan surowy otwarty bez warstw zielonych dachu do 30.04.2025 - 22% przewidywanych całkowitych kosztów Etap 4 - Stan surowy zamknięty (montaż okien, montaż drzwi) do 30.06.2025 - 10% przewidywanych całkowitych kosztów Etap 5 - Instalacje wewnętrzne podtynkowe i podposadzkowe do 30.09.2025 - 10% przewidywanych całkowitych kosztów Etap 6 - Tynki, wylewki, dachy zielone do 31.10.2025 - 10% przewidywanych całkowitych kosztów Etap 7 – Elewacje, tereny zewnętrzne, ogrodzenia, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie (lub zaświadczenia o oddaniu budynków do użytkowania) do 27.12.2025 - 10% przewidywanych całkowitych kosztów
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Brak waloryzacji ceny. Cena może ulec zmianie w dwóch przypadkach: 1. Cena nabycia Lokalu została określona w Umowie w oparciu o aktualnie obowiązujące stawki podatku VAT. W przypadku zmiany stawki podatku VAT przed dniem zapłaty przez Nabywcę wszystkich świadczeń tej Umowy, Deweloper niezwłocznie poinformuje pisemnie Nabywcę o takiej zmianie. Jeżeli stawka VAT ulegnie obniżeniu, dotychczas niedokonane przez Nabywcę wpłaty ulegną proporcjonalnemu obniżeniu. Jeśli podatek ulegnie podwyższeniu, pozostałe wpłaty Nabywcy ulegną proporcjonalnemu podwyższeniu. W terminie 21 dni, licząc od dnia otrzymania przez Nabywcę przedmiotowego zawiadomienia od Dewelopera w sytuacji podwyżki podatku VAT, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy, przy spełnieniu warunków formalnych odstąpienia określonych w treści Umowy. Jeśli z prawa nie skorzysta, wiążące będą płatności w podwyższonej wysokości bez konieczności dokonywania zmian w Umowie. 2. Cena nabycia Lokalu, została określona w Umowie w oparciu o projektowaną powierzchnię użytkową Lokalu. Jeżeli po wykonaniu Lokalu w inwentaryzacji powykonawczej zostanie wskazana odmienna powierzchnia użytkowa Lokalu w stosunku do projektowanej, Cena nabycia Lokalu ulegnie proporcjonalnej zmianie in minus bądź in plus w zależności od charakteru odstępstwa w powierzchni. Deweloper poinformuje pisemnie Nabywcę o takiej zmianie Ceny nabycia Lokalu wraz z pisemnym zawiadomieniem o dokonanej inwentaryzacji powykonawczej, o którym jest mowa w treści Umowy. Jeżeli Cena nabycia Lokalu ulegnie obniżeniu, Deweloper zwróci Nabywcy nadwyżkę dokonanych wpłat i ewentualnie dokona korekty wystawionych faktur VAT. Jeżeli Cena nabycia Lokalu ulegnie podwyższeniu, Nabywca na żądanie Dewelopera będzie zobowiązany dokonać uzupełniania wpłat na rzecz Dewelopera, w terminie wskazanym przez Dewelopera w przedmiotowym zawiadomieniu. W terminie 21 dni, licząc od dnia otrzymania przez Nabywcę przedmiotowego zawiadomienia od Dewelopera, jeżeli ostatecznie powierzchnia użytkowa Lokalu będzie różnić się od projektowanej o więcej, niż 2 %, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy, przy spełnieniu warunków formalnych odstąpienia określonych w treści Umowy. Jeśli z prawa nie skorzysta, wiążące będą płatności w podwyższonej wysokości bez konieczności dokonywania zmian

	w Umowie.
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	Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: 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. 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.

13) Cena nabycia Lokalu została określona w Umowie w oparciu o aktualnie obowiązujące stawki podatku VAT. W przypadku zmiany stawki podatku VAT przed dniem zapłaty przez Nabywcę wszystkich świadczeń tej Umowy, Deweloper niezwłocznie poinformuje pisemnie Nabywcę o takiej zmianie. Jeżeli stawka VAT ulegnie obniżeniu, dotychczas niedokonane przez Nabywcę wpłaty ulegną proporcjonalnemu obniżeniu. Jeśli podatek ulegnie podwyższeniu, pozostałe wpłaty Nabywcy ulegną proporcjonalnemu podwyższeniu. W terminie 21 dni, licząc od dnia otrzymania przez Nabywcę przedmiotowego zawiadomienia od Dewelopera w sytuacji podwyżki podatku VAT, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy, przy spełnieniu warunków formalnych odstąpienia określonych w treści Umowy. Jeśli z prawa nie skorzysta, wiążące będą płatności w podwyższonej wysokości bez konieczności dokonywania zmian w Umowie.

14) Cena nabycia Lokalu, została określona w Umowie w oparciu o projektowaną powierzchnię użytkową Lokalu. Jeżeli po wykonaniu Lokalu w inwentaryzacji powykonawczej zostanie wskazana odmienna powierzchnia użytkowa Lokalu w stosunku do projektowanej, Cena nabycia Lokalu ulegnie proporcjonalnej zmianie in minus bądź in plus w zależności od charakteru odstępstwa w powierzchni. Deweloper poinformuje pisemnie Nabywcę o takiej zmianie Ceny nabycia Lokalu wraz z pisemnym zawiadomieniem o dokonanej inwentaryzacji powykonawczej, o którym jest mowa w treści Umowy. Jeżeli Cena nabycia Lokalu ulegnie obniżeniu, Deweloper zwróci Nabywcy nadwyżkę dokonanych wpłat i ewentualnie dokona korekty wystawionych faktur VAT. Jeżeli Cena nabycia Lokalu ulegnie podwyższeniu, Nabywca na żądanie Dewelopera będzie zobowiązany dokonać uzupełniania wpłat na rzecz Dewelopera, w terminie wskazanym przez Dewelopera w przedmiotowym zawiadomieniu. W terminie 21 dni, licząc od dnia otrzymania przez Nabywcę przedmiotowego zawiadomienia od Dewelopera, jeżeli ostatecznie powierzchnia użytkowa Lokalu będzie różnić się od projektowanej o więcej, niż 2 %, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy, przy spełnieniu warunków formalnych odstąpienia określonych w treści Umowy. Jeśli z prawa nie skorzysta, wiążące będą płatności w podwyższonej wysokości bez konieczności dokonywania zmian w Umowie.

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 2021 r. poz. 854 i 1177), 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:

1) 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 jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, 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 ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

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

1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;

2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji

Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;

3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;

4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku: a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku, b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;

5) projektem budowlanym;

6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;

7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;

8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;

9) dokumentem potwierdzającym:

a) zgodę banku, 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 zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

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, kasy 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, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja: Środki pieniężne zgromadzone w **Bank Polskiej Spółdzielczości SA** 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, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec **Bank Polskiej Spółdzielczości SA** prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy],
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, 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 lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- **Bank Polskiej Spółdzielczości SA** korzysta także z następujących znaków towarowych: Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej 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).

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.