

**PROSPEKT INFORMACYJNY**  
**dla lokalu przy ul. Zofii Nałkowskiej 26 B-H lokal 1 i 2**  
**Zadanie inwestycyjne I – Zespół budynków A i B**  
**Zadanie inwestycyjne II – Zespół budynków C**

Stan na dzień: **26.08.2025 r.**

**CZĘŚĆ OGÓLNA**

**I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA:**

| DANE DEWELOPERA                      |                                                                               |                  |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Deweloper                            | Gemini Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS 0000582811) |                  |
| Adres                                | ul. Pod Sikornikiem 10/1, 30-216 Kraków                                       |                  |
| Nr NIP i REGON                       | NIP: 6772394427                                                               | REGON: 362826426 |
| Nr telefonu                          | +48 500732986, +48 535944444                                                  |                  |
| Adres poczty elektronicznej          | biuro@domy-krakow.com                                                         |                  |
| Nr faksu                             | -                                                                             |                  |
| Adres strony internetowej dewelopera | www.nalkowskiej.pl                                                            |                  |

**II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

| HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA              |                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPRESKIEGO            |                                                                                       |
| Adres                                                           | Kraków, ul. Rzącka 33-33W                                                             |
| Data rozpoczęcia                                                | 2016                                                                                  |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie                | Maj 2018 r.                                                                           |
| PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPRESKIEGO     |                                                                                       |
| Adres                                                           | Kraków, ul. Winnicka 11B-11J<br>(realizowane przez wspólników spółki)                 |
| Data rozpoczęcia                                                | 2017                                                                                  |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie                | Czerwiec 2019 r.                                                                      |
| PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPRESKIEGO |                                                                                       |
| Adres                                                           | Kraków, ul. Płk. J. Sychalskiego 4,6,8,10,12<br>(realizowane przez wspólników spółki) |
| Data rozpoczęcia                                                | 2020                                                                                  |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie                | Wrzesień 2021 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                                                                 | Działki: 135/11, 135/14, 135/16, 135/17, 135/19, 135/20, 238/2, 238/3, obr. 84 Podgórze, Kraków                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Numer księgi wieczystej                                                                                                        | KR1P/00528868/4                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 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) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                | Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego                                                                                                             | Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Sidzina-Południe” w Krakowie zatwierdzony Uchwałą nr CXIII/1159/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 28.06.2006 r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego nr 433, poz. 2733 z dnia 26 lipca 2006 r.<br><br>Tekst oraz rysunek planu dostępne pod adresem:<br><a href="https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=13720">https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=13720</a><br>oraz<br><br>Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Zbiornik wodociągowy Libertów” w Krakowie zatwierdzony Uchwałą nr XI/212/24 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 października 2024 r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z dnia 18 października 2024 r., poz. 6446.<br><br>Plan obowiązuje od dnia 2 listopada |
|                                                                                                                                | Miejskowy plan odbudowy                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                | Inne                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                                                                                          |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                          |                                  | 2024r.<br><a href="https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=206659">https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=206659</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Przeznaczenie terenu             | <p>-Dz. nr 135/14, 135/16 135/19, 135/20, 238/2 w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem – 9 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,</p> <p>-dz. nr 135/17 w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem 9 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 1 ZL – teren leśny – z wykluczeniem zabudowy oraz 1ZO(o).</p> <p>-Teren obudowy biologicznej cieków wodnych tj. zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz użytki rolne – towarzyszące ciekom wodnym.</p> <p>-dz. nr 135/11 w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem 9 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz 7ZO – tereny „naturalnej” zieleni nieurządzonej, tj. zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz użytki rolne.</p> <p>- dz. nr 238/3 w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem 9 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz 1ZO(o) – tereny obudowy biologicznej cieków wodnych tj. zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz użytki rolne – towarzyszące ciekom wodnym.</p> |
|                                                                                                                                                          | Maksymalna intensywność zabudowy | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                          | Maksymalna i minimalna nadziemna | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|  |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | intensywność zabudowy                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|  | Wskaźnik powierzchni zabudowanej                                  | 9MN: 0,2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | Maksymalna wysokość zabudowy                                      | 9MN - Maks 13 m mierząc od poziomu najniższego położonego terenu przy ścianie do poziomu kalenicy, przy równoczesnym zachowaniu warunku, że wysokość mierzona od najniższego położonego terenu przy ścianie budynku do poziomu gzymsu lub okapu nie może być większa niż 8 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|  | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej      | 9MN - Nie mniej niż 70%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|  | Minimalna liczba miejsc do parkowania                             | 9MN - Zgodnie z potrzebami                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu | <p>Nakazy:</p> <p>a) racjonalnego wykorzystania gruntów w terenach przeznaczonych do zainwestowania, z zachowaniem w sposobie zagospodarowania działki lub inwestycji, odpowiednich proporcji między zabudowaną a niezabudowaną częścią działki lub częścią objętą inwestycją, określonych wskaźnikami powierzchni zabudowanej, w rozumieniu § 3, ust 1, pkt 10 i 11 oraz powierzchni biologicznie czynnej, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, ustalonymi dla wyznaczonych terenów w Rozdziale 2 uchwały,</p> <p>b) kompleksowego rozwiązywania problemów zabudowy, infrastruktury technicznej, w szczególności gospodarki wodno-ściekowej, komunikacji i zieleni,</p> <p>c) ochrony cieków wodnych i kształtowania otuliny biologicznej tych cieków</p> <p>oraz ochrony rowów i innych urządzeń</p> |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>wodnych,</p> <p>d) ochrony i kształtowania istniejącego systemu terenów otwartych, głównie związanych z istniejącymi ciekami wodnymi, na który składają się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1 ZO, 1a ZO, 2 ZO do 10 ZO, 10a ZO, 11 ZO do 19 ZO, 1 ZO(o) do 8 ZO(o) i 8a ZO(o) posiadających wysokie wartości krajobrazu, z zasobami przyrodniczymi w postaci zieleni naturalnej,</p> <p>e) ochrony kompleksu leśnego oznaczonego symbolem 1 ZL,</p> <p>f) kształtowania terenów zabudowy, zwłaszcza jednorodzinnej, w nawiązaniu do cech istniejącego krajobrazu kulturowego, charakterystycznego dla terenów podmiejskich i przedmieść, z zachowaniem wartościowych obiektów budownictwa tradycyjnego, określonych w informacyjnej treści rysunku planu,</p> <p>g) stosowania do celów grzewczych i innych potrzeb energetycznych w nowej zabudowie, wyłącznie paliw ekologicznie czystych i sukcesywnej modernizacji w tym kierunku zabudowy istniejącej,</p> <p>h) uwzględnienia w projekcie zagospodarowania działki lub terenu i objęcia ochroną przy lokalizacji inwestycji budowlanej, cennych istniejących drzew i zadrzewień.</p> <p>2) Zakazy:</p> <p>a) lokalizacji na całym obszarze objętym</p> |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>planem, inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych, odnoszących się do ochrony środowiska, z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej i dróg,</p> <p>b) lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych symbolem MN, inwestycji z zakresu działalności usługowo - produkcyjnej na działkach zabudowy mieszkaniowej oraz w formie lokali użytkowych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, których oddziaływanie na środowisko mogłoby sięgać poza obszar pozostający we władaniu prowadzącego działalność gospodarczą powodując obniżenie, wymaganych na podstawie przepisów odrębnych, poziomów dopuszczalnych w zakresie standardów środowiskowych na działkach sąsiednich, a także w odniesieniu do znajdujących się na nich pomieszczeń mieszkalnych,</p> <p>c) lokalizowania większych utwardzonych powierzchni komunikacyjnych, w tym parkingów powyżej 20 stanowisk, bez wyposażenia w kanalizację opadową zakończoną odpowiednimi urządzeniami do podczyszczania ścieków opadowych,</p> <p>d) lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy oraz nowych urządzeń infrastruktury technicznej na terenie oznaczonym na</p> |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                                                                                 | rysunku planu symbolem 1 ZL.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | 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                                                     | <p>W zakresie szczególnych wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:</p> <p>1) Nakazy:</p> <p>a) lokalizowania zabudowy w terenach MN zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż drogi KD(Z) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej zgodnie z rysunkiem planu oraz nie mniej niż 10,0 m od krawędzi jezdni dla garaży i budynków usługowych, lokalizowanych na działkach zabudowy mieszkaniowej,</li> <li>- nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż dróg KD(L) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej zgodnie z rysunkiem planu oraz nie mniej niż 8,0 m od krawędzi jezdni dla garaży i budynków usługowych, lokalizowanych na działkach zabudowy mieszkaniowej,</li> <li>- nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż dróg KD(D) dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej i garaży zgodnie z rysunkiem planu lecz nie</li> </ul> |

|  |                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                                | <p>mniej niż 8,0 m od krawędzi jezdni,</p> <p>b) sytuowania ogrodzeń wzdłuż dróg publicznych, nie bliżej jezdni niż na wyznaczonych wg rysunku planu liniach rozgraniczających tych dróg,</p> <p>c) kształtowania linii ogrodzeń w harmonii poszczególnych elementów tworzących te linie, w tym elementów małej architektury, których lokalizacja na liniach rozgraniczających została dopuszczona wg pkt 3;</p> <p>2) Zakazy:</p> <p>a) lokalizacji w pasach drogowych, określonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, wolnostojących, trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych oraz wolnostojących na fundamentach ustawionych na gruncie,</p> <p>b) lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych z naruszeniem ustalonej linii zabudowy;</p> <p>3) Dopuszczenia:</p> <p>a) lokalizacji w pasach drogowych zadanych przystanków autobusowych i niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,</p> <p>b) lokalizacji na wyznaczonej linii rozgraniczającej pas drogowy, przed linią zabudowy, zadanych osłon lub pomieszczeń do czasowego gromadzenia odpadów stałych, ze ścianami pełnymi od strony drogi, pod warunkiem umiejętnego wkomponowania tych obiektów w ogrodzenie</p> |
|  | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury | 1ZO(o) - Zakaz lokalizowania jakiegokolwiek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



|                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                           | technicznej                                                                    | zabudowy i urządzeń z wyjątkiem urządzeń związanych z funkcją terenów z dopuszczeniem urządzeń infrastruktury technicznej<br>1ZL - Zakaz lokalizowania jakiegokolwiek zabudowy oraz nowych urządzeń infrastruktury technicznej                                          |
| 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                    | Przeznaczenie terenu                                                           | 9MN, 12MN, 6RM, 12ZO, 1Zo(o), 19ZO, 12L, 7ZO, 11KD, 3KD(I)<br>Opis poszczególnych w planie:<br><a href="https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=13720">https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=13720</a>                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Maksymalna intensywność zabudowy                                               | -                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy                         | -                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Maksymalna powierzchnia zabudowy                                               | 9MN: 0,2                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Maksymalna wysokość zabudowy                                                   | 9MN - Maks 13 m mierząc od poziomu najniżej położonego terenu przy ścianie do poziomu kalenicy, przy równoczesnym zachowaniu warunku , że wysokość mierzona od najniżej położonego terenu przy ścianie budynku do poziomu gzymsu lub okapu nie może być większa niż 8 m |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej                   | 9MN - Nie mniej niż 70%                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Minimalna liczba miejsc do parkowania                                          | 9MN - Zgodnie z potrzebami                                                                                                                                                                                                                                              |
| 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 | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                         |                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                               | szczególnego zagrożenia powodzią                                                                                                                                        |                                                     |
|                                                                                                                                                                               | 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 |
| 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 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                                                                                                                                                                             | -                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                 | decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym                                                                                                                                                                             | -                                                                                                                                                                                         |
| <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                                                                                                                                                                                                                                        | tak                                                                                                                                                                                                                                                      | nie                                                                                                                                                                                       |
| Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał                                                                                                                                                                                                                    | Decyzja nr 1238/6740.1/2023 z dnia 3.11.2023 r., znak: AU-01-5.6740.1.1687.2022.JKU<br>Przeniesienie pozwolenia na budowę na spółkę Gemini Nieruchomości Sp. z o.o.:<br>Decyzja nr 263/6740.5/2023 z dnia 27.11.2023 r. znak: AU-01-5.6740.5.67.2023.JKU |                                                                                                                                                                                           |
| Data uprawnomocnienia 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                                                                                                                                                                                                                                                         | -                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                           |
| Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych                                                                                                                                                                                                                    | Rozpoczęcie budowy: styczeń 2024<br>Zakończenie budowy: maj 2025                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                           |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego                                                                                                                                                                                                                 | Liczba budynków                                                                                                                                                                                                                                          | 4 budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalne w zabudowie bliźniaczej oraz 3 budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalne w zabudowie szeregowej                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)                                                                                                                                                              | Zgodnie z załącznikiem nr 3 do Prospektu informacyjnego – zagospodarowanie terenu,<br>Odstęp pomiędzy zespołem budynków A i B: 321 cm<br>Odstęp pomiędzy zespołem budynków A i C: 1450 cm |
| 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: 2015-12                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                           |
| 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 nabywcy                 | mBank S.A. (korzystający także z następujących znaków towarowych mBank; Private Banking mBanku S.A.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                    |
| Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego        | <p><b>Etap 1</b> - zakup działki, projekt , uzyskanie ostatecznego pozwolenia na budowę przygotowanie placu budowy, ogrodzenie budowy - do 15.02.2024 - 22% przewidywanych całkowitych kosztów</p> <p><b>Etap 2</b> - rozpoczęcie budowy, palowanie, kanalizacja pod płytą denną , płyta denna do stanu zero do 30.04.2024 - 18% przewidywanych całkowitych kosztów</p> <p><b>Etap 3</b> - Stan surowy otwarty bez dachu (ściany parteru, płyta nad parterem wraz z klatką schodową, ściany 1 piętra, płyta nad 1 piętrem wraz z klatką schodową, ściany poddasza) do 8.07.2024 - 20% przewidywanych całkowitych kosztów</p> <p><b>Etap 4</b> - Stan surowy zamknięty (konstrukcja i pokrycie dachu, montaż okien, montaż drzwi) do 2.09.2024 - 10% przewidywanych całkowitych kosztów</p> <p><b>Etap 5</b> - Instalacje wewnętrzne podtynkowe i podposadzkowe (okablowanie elektryczne i teletechniczne, rurarz WOD-KAN-CO i wentylacyjny) do 30.09.2024 - 10% przewidywanych całkowitych kosztów</p> <p><b>Etap 6</b> - Tynki, wylewki do 31.10.2024 - 10% przewidywanych całkowitych kosztów</p> <p><b>Etap 7</b> - Elewacja zewnętrzna, docieplenie i zabudowa poddasza, tereny zewnętrzne i części wspólne do 30.05.2025 - 10% przewidywanych całkowitych kosztów</p> <p>Pozwolenie na użytkowanie 03.06.2025 r.</p>                                                                                                                        |                                                    |
| Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji               | <p>Brak waloryzacji ceny. Cena może się zmienić w dwóch przypadkach:</p> <p>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 § 8 Umowy. Jeśli z prawa nie skorzysta, wiążące będą płatności w podwyższonej wysokości bez konieczności dokonywania zmian w Umowie.</p> <p>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</p> |                                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>zmianie Ceny nabycia Lokalu wraz z pisemnym zawiadomieniem o dokonanej inwentaryzacji powykonawczej, o którym jest mowa w treści § 2 ust. 2 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 1,5 %, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy, przy spełnieniu warunków formalnych odstąpienia określonych w treści § 8 Umowy. Jeśli z prawa nie skorzysta, wiążące będą płatności w podwyższonej wysokości bez konieczności dokonywania zmian w Umowie.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p><b>WARUNKI ODSZTĄPIENIA 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</b></p>                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <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>Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2;</li> <li>9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie;</li> <li>10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;</li> <li>11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15;</li> <li>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</li> </ol> |



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.

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 § 8 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 § 2 ust. 2 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 1,5 %, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy, przy spełnieniu warunków formalnych odstąpienia określonych w treści § 8 Umowy. Jeśli z prawa nie skorzysta, wiążące będą płatności w podwyższonej wysokości bez konieczności dokonywania zmian w Umowie.

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 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 ... [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym/prowadzącej 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 mBank S.A. – w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik, – limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, 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, – mBank S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych: mBank; Private Banking mBanku S.A. 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.