

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data
sporządzenia
prospektu
02.10.2025

PROSPEKT INFORMACYJNY

PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
„BUDOWA 8 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH (DWULOKALOWYCH) W
ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ” BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO
(DWULOKALOWEGO) WOLNOSTOJĄCEGO W RAMACH KTÓREGO REALIZOWANA JEST BUDOWA
LOKALU

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	QUERCUS-DOM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ nr KRS 0001163523	
Adres	ul. Wązewskiego 15, 30-499 Kraków	
Numer NIP REGON	NIP: 679-332-66-32	REGON: 541253297
Numer telefonu	12-264-45-50	
Adres poczty elektronicznej	biuro@quercus-dom.pl	
Numer faksu		
Adres strony internetowej dewelopera	www.bielanskizaulek.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Działka nr 1430 Powiat Kraków, Gmina Liszki obręb Piekary.
Numer księgi wieczystej	KR1K/00030754/9
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	BRAK

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	NIE DOTYCZY	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Od strony zachodniej i wschodniej istniejąca zabudowa jednorodzinna . Od strony północnej łąka i las. Od strony południowej Pałac w Piekarach oraz park. Od strony południowo zachodniej Liceum ogólnokształcące wraz z Ośrodkiem Sportu i Rekreacji na terenie którego znajduje się m.in. basen pływacki.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsł Piekary – obszar 2 z dnia 20.08.2020 r.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Podstawowe przeznaczenie terenu 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, 3) utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy, 4) obiekty usługowe, 5) usługi publiczne, 6) zieleni urządzonej: zieleńce i skwery oraz zieleń o charakterze izolacyjnym Dopuszczalne przeznaczenie terenu 1) ciek i rowy z obudową biologiczną, 2) budynki gospodarcze, garaże, miejsca do parkowania, 3) obiekty małej architektury, 4) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,4
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,01
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Dla budynków usługowych 600m ²
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla budynków usługowych 12m Dla garaży 7m Dla pozostałych budynków 9,5m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	25%

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 miejsce na 1 mieszkanie
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Przedsięwzięcie deweloperskie znajduje się w otulinie Bielańsko Tynieckiego Parku Krajobrazowego
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	1. Podstawowy układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem stanowią istniejące drogi publiczne oznaczone na Rysunku planu KDZ1, 1-3KDZ2. Uzupełniający układ komunikacyjny stanowią drogi publiczne oznaczone na Rysunku planu symbolami 1-10KDD1 oraz drogi wewnętrzne 1-10KDW. Powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym realizowane jest poprzez drogi KDZ1, 1-3KDZ2.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Utrzymuje się istniejącą infrastrukturę oraz dopuszcza się jej remonty, przebudowę i rozbudowę.
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	1. ZP – teren zespołu dworsko parkowego, 2. 6R1 – teren gruntów rolnych, 3. 8Z1 – tereny zieleni nieurządzonej, 4. UP2 – tereny usług publicznych, 5. 5KDW – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne
	Maksymalna intensywność zabudowy	ZP - 0,25, UP2 - 0,6
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	ZP i UP2 - 0,01
	Maksymalna wysokość zabudowy	ZP - a) dla budynku pałacu – 12,0 m, b) dla innych budynków – 7,0 m, UP2 - a) 12,0 m – opieka zdrowotna, opieka społeczna i socjalna, b) 9,0 m – budynki

		zamieszkania zbiorowego, c) 16,0 m – obiekty kultu religijnego, dzwonnice 6R1 – 9 m
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	ZP - 50% UP2 - 30%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	ZP - w przypadku zmiany funkcji na usługową, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w ilości minimum 2 miejsc na 10 zatrudnionych oraz minimum 1 miejsce na 10 użytkowników (jednocześnie), W UP2 - a) dla obiektów opieki społecznej, rehabilitacji, kultury minimum 1 miejsce na 200 m2 powierzchni użytkowej oraz dodatkowo minimum 1 miejsce na 10 zatrudnionych, b) dla pozostałych obiektów - minimum 2 miejsca na 50 m2 powierzchni użytkowej oraz dodatkowo minimum 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy

	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak
	miejscowych planach odbudowy	Brak
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Teren nie objęty zagrożeniem ryzyka powodziowego https://isok.gov.pl/hydroportal.html
	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	Budowa ronda na skrzyżowaniu dróg powiatowych nr 2180 i 2177
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak

	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie *
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie *
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak *	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr: AB.IV.1.1238.2024, AB.IV.6740.1.554.2024.AP Decyzja nr: AB.IV.2.56.2025, AB-IV.6740.2.28.2025.KT Starosta Krakowski	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku		
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego		
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych maj 2025r. Zakończenie robót budowlanych do 30.09.2026r.	
	Liczba budynków	9

* Niepotrzebne skreślić.

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)		Przedsięwzięcie deweloperskie polega na budowie 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych (dwulokalowych) w zabudowie bliźniaczej oraz jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego (dwulokalowego) Rozmieszczenie budynków w załączniku nr1.Minimalny odstęp pomiędzy budynkami około 2cm.		
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiar lokalu mieszkalnego nastąpi zgodnie z normą PN–ISO 9836				
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	~ 65% - środki własne ~ 35% - refinansowanie wykonanych etapów przez klientów			
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)				
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*			
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%			
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Nabywcy wpłacają środki na indywidualne rachunki powiernicze zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego. Wypłata z indywidulanych rachunków powierniczych na rachunek dewelopera następuje każdorazowo po zakończeniu etapu wyszczególnionego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego po kontroli kompleksowości wykonania danego etapu przez Bank prowadzący rachunek Powierniczy				
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING BANK ŚLĄSKI				
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	L.p.	Zakres prac	Podział kosztów	Data	
	1	Pozwolenie na budowę – zakup gruntu na którym realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie, wykonanie dokumentacji, uzyskanie prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę	15%	wykonane	
	2	Stopy i ściany fundamentowe – roboty ziemne, wykonanie ław i ścian fundamentowych	15%	wykonane	

	3	Strop nad parterem – wymurowanie ścian zewnętrznych i nośnych parteru, wylanie stropu nad parterem	15%	31.10.2025
	4	Strop nad piętrem – wymurowanie ścian zewnętrznych i nośnych piętra, wylanie stropu nad piętrem	15%	15.12.2025
	5	Stan surowy z dachem – wykonanie ścian poddasza, wykonanie konstrukcji dachu, pokrycie dachu dachówką	15%	28.02.2026
	6	Rozprowadzenie instalacji, tynki, wylewki – rozprowadzenie przewodów instalacji elektrycznej, wodnej, kanalizacyjnej, c.o. i gazowej, Wykonanie tynków i wylewek, montaż stolarki okiennej	15%	31.05.2026
	7	Stan deweloperski – wykonanie elewacji, montaż drzwi wejściowych, złożenie dokumentów odbiorowych do PINB-u oraz uzyskanie potwierdzenia braku sprzeciwu do rozpoczęcia użytkowania obiektów lub decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	10%	30.09.2026
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji		1. Cena Lokalu ustalona została na dzień zawarcia umowy rezerwacyjnej, i może podlegać waloryzacji w oparciu o miesięczne wskaźniki cen produkcji budowlano-montażowej publikowane przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, od daty zawarcia umowy rezerwacyjnej do daty ostatniej raty według harmonogramu wpłat, zgodnie z poniższymi podpunktami: a) Częstkowa waloryzacja ceny wyliczana będzie za każdy dzień obowiązywania umowy i będzie iloczynem w/w miesięcznego wskaźnika oraz kwoty pozostającej do zapłaty w danym dniu, b) Całkowita waloryzacja ceny nazwana Inflacją, będzie sumą wszystkich waloryzacji częściowych, obliczona zgodnie z wzorem: $I = \sum_{n=1}^M (K \times W)$ gdzie: I – inflacja, M – ilość dni od daty rezerwacji do daty ostatniej wpłaty, K – kwota pozostająca do spłaty w „n-tym” dniu, W – miesięczny wskaźnik cen produkcji budowlano-montażowej w „n-tym” dniu, n – wartość inflacji częściowej w „n-tym” dniu. c) Inflacja, zostanie wyliczona i przesłana Kupującemu, po opublikowaniu przez Prezesa GUS wszystkich wskaźników za miesiące których dotyczy częściowa waloryzacja ceny, d) W przypadku gdy Inflacja wyniesie nie więcej niż 1% - Cena Lokalu nie podlega zmianie. 2. W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT, Cena Lokalu i Cena Za Drogi ulegnie odpowiednio zmianie. Podatek w zmienionej wysokości będzie doliczony do ceny netto budynku mieszkalnego oraz udziału w nieruchomości, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym względzie. 3. Zmian w standardzie wyposażenia i wykonania nieruchomości, zwanych w umowie Zmianami Lokatorskimi wykonanymi na zlecenie Nabywcy. Rozliczenie wykonanych Zmian Lokatorskich nastąpi w oparciu o następujące składniki kosztorysowania: • stawka roboczogodziny [Rb] – 45,-zł, • koszty pośrednie [Kp] – 70,90 % /R,S/, • koszty zakupu [Kz] – 15,00% Mbez • zysk [Z] – 17,70 % {R+Kp/R,S+Kp/S/},		

	• ceny materiałów, ceny sprzętu – wg. cen SEKOCENBUDU. 4. jeżeli powierzchnia użytkowa Lokalu okaże się, po dokonaniu obmiaru powykonawczego, większa lub mniejsza o ponad 2%, Cena Lokalu zostanie proporcjonalnie zmieniona o wielkość nadwyżki lub niedomiaru ponad 2% powierzchni Lokalu,
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	I. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej: 1) jeżeli Umowa Deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej, 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie Deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, gdyby takie zaistniały, 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej Prospektu, 4) jeżeli informacje zawarte w Prospekcie, na podstawie których zawarto Umowę Deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu zawarcia Umowy Deweloperskiej, 5) jeżeli Prospekt, na podstawie którego zawarto Umowę Deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, stanowiącym załącznik do Ustawy Deweloperskiej, 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę własności Zabudowanej Nieruchomości w terminie określonym w Umowie Deweloperskiej, 7) w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w sytuacji opisanej w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, w trybie i terminie określonych w tym przepisie, 8) w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, w sytuacji, o której mowa w § 8 ust. I tego aktu, 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie, 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej, gdyby wada wystąpiła, ---- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę wady istotnej, o którym mowa w § 5 ust. III pkt 10) tego aktu, 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy Deweloperskiej na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe, to jest w sytuacji postawienia Dewelopera w stan upadłości. 13) w przypadku, jeżeli stawka podatku od towarów i usług VAT ulegnie podwyższeniu, Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie do 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia o zwiększeniu się Ceny Lokalu z powyższego powodu, bez powstania jakichkolwiek zobowiązań do zapłaty z tytułu tego odstąpienia,

	14) w przypadku, jeżeli powierzchnia użytkowa Lokalu okaże się, po dokonaniu obmiaru powykonawczego, większa lub mniejsza o ponad 2%, Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie do 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania pisemnego powiadomienia o wynikach tego obmiaru, bez powstania jakichkolwiek zobowiązań do zapłaty z tytułu tego odstąpienia, 15) W przypadku zmiany Ceny Lokalu w oparciu o wyżej wskazaną Inflację, o więcej niż 1 %, każda ze Stron może od Umowy Deweloperskiej odstąpić, bez powstania jakichkolwiek zobowiązań do zapłaty z tytułu tego odstąpienia, w terminie 14 dni od dnia powiadomienia o zmianie Ceny Lokalu z powodów wskazanych w niniejszym punkcie, II. Deweloper i Nabywca oświadczają, że w przypadkach, o których mowa w ust. I pkt 1) – 5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. III. Deweloper i Nabywca oświadczają, że w przypadku, o którym mowa w ust. I pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie na Nabywcę własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej. IV. Deweloper i Nabywca oświadczają, że: 1) w przypadku, o którym mowa w ust. I pkt 7, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej, 2) w przypadku, o którym mowa w ust. I pkt 8, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia, 3) w przypadku, o którym mowa w ust. I pkt 9, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej. V. Deweloper i Nabywca oświadczają, że Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę któregośkolwiek ze świadczeń pieniężnych w terminie lub wysokości określonej w Umowie Deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. VI. Deweloper i Nabywca oświadczają, że Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do Odbioru Lokalu lub niepodpisania aktu notarialnego obejmującego Umowę Przeniesienia Własności, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. VII. Strony postanawiają, że: 1) oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności Lokalu, o wpis którego Nabywca składa wniosek w niniejszym akcie, a złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, 2) w przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej wyżej wskazanego roszczenia o przeniesienie własności Lokalu oraz dostarczyć ją Deweloperowi w terminie 14 dni od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu, zaś w przypadku niewykonania tego zobowiązania
--	---

	Deweloperowi przysługuje prawo żądania od Nabywcy kary umownej w kwocie stanowiącej 3% sumy Ceny Lokalu i Ceny Za Drogi, płatnej w terminie 3 dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty; Deweloperowi przysługuje prawo dochodzenia roszczeń odszkodowawczych uzupełniających, jeśli wysokość poniesionej szkody przewyższy wysokość kary umownej. 3) w przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez którąkolwiek ze stron, w sytuacjach opisanych powyżej, kwota zapłaconych do chwili odstąpienia zaliczek podlega zwrotowi Nabywcy w wartości nominalnej na warunkach i w terminie zgodnie z umową otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, 4) w przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, Umowa Przedwstępna wygasa.
--	--

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 użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, 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 użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

- b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, 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 ING Banku Śląskim S.A. z siedzibą w Katowicach, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

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

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 2023 r. poz. 2488).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	15.01.2027 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	<u>Budynki: T5, T6, T7, T8</u> 3 - kondygnacje nadziemne, <u>Budynki: T1, T2, T3, T4, T9</u> 2 – kondygnacje naziemne,
	Technologia wykonania	Technologia tradycyjna
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	1. Fundamenty – betonowe z izolacją przeciwwilgociową i termiczną gr. 10cm. 2. Ściany nośne – murowane z pustaka ceramicznego „25” 3. Ocieplenie budynku – płyty styropianowe gr. 18cm. 4. Elewacja – tynk na kleju i siatce 5. Stropy budynku – żelbetowe 6. Schody - żelbetowe 7. Wkłady kominowe - Do pieca gazowego – wkład systemowy - Kominy ponad dachem ocieplone płytami styropianowymi, wykończenie blachą 8. Wieżba dachowa – konstrukcja drewniana impregnowana. 9. Okna dachowe – drewniane firmy Fakro FTP-V U4 10. Dachówka – betonowa barwiona 11. Okna – PVC, szyba potrójna 0,9 W/m2K (kolor wewnętrzny biały, zewnętrzny szary). 12. Drzwi wejściowe – $U_c(\max) = 1,3$ W/m2K 13. Parapety zewnętrzne – metalowe 14. Rynny – PVC 15. Dojścia i miejsce postojowe – kostka brukowa i ażury betonowe. 16. Ogrodzenie – część ogrodowa z paneli metalowych, systemowych. 17. Stopnie zewnętrzne – brukowe

		18. Przyłącza mediów: woda, kanalizacja, gaz i prąd 19. Instalacja odgromowa.
	Liczba lokali w budynku	2
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	2
	Dostępne media w budynku	Woda, Kanalizacja, Prąd, Gaz,
	Dostęp do drogi publicznej	Dojazd do budynków zapewnia droga publiczna nr 2180K Rączna - Piekary - Kraków Bielany poprzez służebności gruntowe ustanowione na działkach nr 644/4, 1097/13, 1097/14, 1097/7, 1097/8, 1096/21, 1096/2, 1096/1, 1092/3 następnie przez istniejący dojazd po działkach nr 1093/8, 1093/12 i 1093/31
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	<u>Budynek: T5, T6, T7, T8</u> - na poziomie parteru znajduje się jeden lokal, - na pierwszym piętrze i poddaszu znajduje się drugi lokal do którego z parteru prowadzi klatka schodowa, Każdy z lokali ma indywidualne wejście z zewnątrz budynku. <u>Budynek: T1, T2, T3, T4, T9</u> – dwa lokale obok siebie z oddzielnymi wejściami, każdy składający się z parteru i piętra.	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	<u>Lokal o powierzchni użytkowej 48,5 m²</u> (budynek T5, T6, T7, T8) położony na parterze składa się z: wiatrołapu 6,1 m², pokoju z aneksem kuchennym 21,0 m², pokoju 9,3 m², łazienki 4,5 m² i garderoby 7,5 m², <u>Lokal o powierzchni użytkowej 81,7 m²</u> (budynek: T5, T6, T7, T8) położony na parterze, I piętrze i poddaszu, składa się z: - na parterze z komunikacji 2,8 m² - na I piętrze: pokoju z aneksem kuchennym 25,3 m², pokoju 9,3 m², łazienki 4,7 m², garderoby 9,5 m², - na poddaszu: pomieszczenia technicznego 1,3 m² i pomieszczenia pomocniczego 28,8 m² <u>Lokal o powierzchni użytkowej 90,6 m²</u> (budynek T1, T2, T3, T4, T9) położony na parterze i piętrze składa się z: - na parterze: komunikacji 7,4 m², pokoju z aneksem kuchennym 33,7 m², łazienki 5,6 m² - na I piętrze: komunikacji 4,9 m², pokoju 12,1 m², pokoju 13,2 m² garderoby 8,4 m² i łazienki 5,3 m². Stan wykończenia 1. Ścianki działowe 2. Instalacje: a. Elektryczna – okablowanie, tablica rozdzielcza z wyposażeniem: - zasilanie płyty elektrycznej zakończone puszką - punkty świetlne zakończone kostką – 1 na pomieszczenie - wyłączniki zamontowane – 1 na pomieszczenie - gniazdka zamontowane – 2 na pomieszczenie b. Wodno-kanalizacyjna (usytuowanie zgodnie z załącznikiem nr 1) – zakończone korkiem w ścianie lub posadzce c. Grzewcza:	

	- Kocioł kondensacyjny dwufunkcyjny firmy Ariston Clas One Net z zamkniętą komorą spalania (budynki T5, T6, T7 i T8) - Kocioł kondensacyjny dwufunkcyjny firmy Ariston Class B One z zamkniętą komorą spalania (budynki T1, T2, T3, T4i T5) z wbudowanym zasobnikiem ciepłej wody poj. 40L - Ogrzewanie podłogowe na każdej kondygnacji. d. TV – okablowanie bez anteny (jedno gniazdo na kondygnację) e. Internetowa – okablowanie bez osprzętu (Router, Switch, antena itp.) – jeden punkt na kondygnację f. Gazowa – doprowadzona do kotła gazowego 3. Wylewki – folia PVC, styropian twardy, wylewka betonowa 4. Tynki - tynk gipsowy maszynowy klasy III, w łazience cementowo – wapienny, brak tynku na sufitach w łazienkach !!! – do indywidualnego wykończenia, 5. Ocieplenie i wykończenie skosów a. Wełna mineralna grubość 30cm b. Konstrukcja stalowa c. Płyty gipsowo-kartonowe wyszpachlowane
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

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