

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Antrans Dolina Krasowa 5 sp. z o. o. KRS: 0001144741	
Adres	adres Spółki: 32-300 Olkusz, ul. Zagaje 2A, adres punktów, ul.Krasowa 22, 32-065 Krzeszowice	
Numer NIP i REGON	6372228719	540431897
Numer telefonu	660543731	
Adres poczty elektronicznej	dolinakrasowa@antransinvest.pl	
Numer faksu	Nie dotyczy	
Adres strony internetowej dewelopera	www.antransinvest.pl/inwestycje/dolina-krasowa-5	

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	ul. Budowlanych 6, 8, 32-300 Olkusz
Data rozpoczęcia	01.12.2019 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	20.10.2021 r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Parkowa 9, 41-500 Chorzów
Data rozpoczęcia	23.01.2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	29.03.2022 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Podwale 181, 43-600 Jaworzno
Data rozpoczęcia	01.08.2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	20.09.2022 r.

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO⁴³⁾

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	32-065 Krzeszowice, ul. Krasowa nieruchomość oznaczona jako działka o numerze ewidencyjnym 1763/27, obręb 0001, Krzeszowice,
Numer księgi wieczystej	KR2K/00062110/3
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie dotyczy

1) Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

⁴³⁾ Część III w brzmieniu ustalonym w załączniku do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), na podstawie art. 49 tej ustawy, która weszła w życie z dniem 24 września 2023 r.

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Nie dotyczy	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	UCHWAŁA NR XXVII/277/2020 RADY MIEJSKIEJ W KRZESZOWICACH z dnia 29 października 2020 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krzeszowice UCHWAŁA NR XXXVII/458/2017 RADY MIEJSKIEJ W KRZESZOWICACH z dnia 23 listopada 2017 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krzeszowice
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	MWU5 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy –2,0, w przypadku gdy istniejący wskaźnik zabudowy jest przekroczony obowiązuje zakaz zwiększenia powierzchni zabudowy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	b/d
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	MWU5 - wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 65% terenu inwestycji
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość budynków mieszkaniowych – 16m, budynków usługowych 12m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 25% terenu inwestycji
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Należy zapewnić minimalną ilość miejsc postojowych (m.p), zlokalizowanych w obrębie terenu inwestycji, wliczając w bilans również miejsca postojowe w garażach, stosowane do poniższych wymogów: a) Dla zabudowy wielorodzinnej MW1.1, MW1.2, MW2, MWU1, MWU2, MWU3, MWU4, MWU5-1 m.p/mieszkanie oraz dodatkowo 1m.p/100m ² powierzchni użytkowej przeznaczonej pod usługi o ile takie występują w tym 1mp. Dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową.

	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu 1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się: 1) nakazy: a) ochrony istniejących zadrzewień, pielęgnacji i uzupełnień nasadzeń w celu ochrony gleb przed erozją w terenach oznaczonych symbolem ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych, b) korzystania z zasobu wód, zgodnie z przepisami odrębnymi, c) utrzymania odległości budynków mieszkalnych i budynków z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi od granicy terenu leśnego ZL nie mniejszej niż wynika to z przepisów odrębnych, d) ochrony przed osuszeniem małych i okresowych zbiorników wodnych, e) ochrony obudowy biologicznej rzek i potoków ujawnionych z nazwy na rysunku planu (Krzyszówka, Filipówka, Miękinka) i nieujawnionych, przed zniszczeniem i przerwaniem ciągłości oraz przed zmianami stosunków wodnych, f) prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym regulacjami ponadlokalnymi oraz obowiązującymi w gminie Krzeszowice, g) pokrywanie potrzeb ciepłych nowych obiektów w oparciu o miejską bądź lokalne sieci ciepłownicze lub stosowanie wysokoefektywnych urządzeń ciepłych (w tym kotłów węglowych - spełniających odpowiednio wymagania emisyjne). 2) zakazy: a) w strefie terenów zagrożonych okresowymi podtopieniami i podmakających, oznaczonych na rysunku planu, wprowadza się całkowity zakaz lokalizacji inwestycji z grupy przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – z wyłączeniem przedsięwzięć z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, b) pełnych ogrodzeń, ogrodzeń na podmurówce oraz obiektów innych niż urządzenia wodne, urządzeń infrastruktury technicznej, w odległości mniejszej niż 10 m od granicy koryta cieków wodnych – rzek i potoków, zakaz nie dotyczy rowów melioracyjnych gdzie ustalona odległość może zostać zmniejszona do 3 m oraz cieków o uregulowanych i zabezpieczonych korytach, c) usuwania istniejących zadrzewień i zakrzewień przywodnych, z wyjątkiem zabiegów pielęgnacyjnych oraz prac związanych z regulacją i utrzymaniem cieków, d) stosowania pokrycia dachów blachą trapezową dla budynków położonych w
--	--	--

		granicach Parku Krajobrazowego dolinki Krakowskie oraz Teńczyńskiego Parku Krajobrazowego ; e) uchylony 2. Wskazuje się tereny, dla których określa się dopuszczalne poziomy hałasu; dla wskazanych terenów należy przyjmować poziom hałasu ustalony, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla podstawowego przeznaczenia: 1) tereny, których przeznaczeniem podstawowym jest mieszkalnictwo wielorodzinne MW (MW1.1, MW1.2, MW2) – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego; 2) tereny, których przeznaczeniem podstawowym jest mieszkalnictwo jednorodzinne MN (MN1.1, MN1.1k, MN1.2, MN2) – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną; 3) tereny, których przeznaczeniem podstawowym jest mieszkalnictwo i usługi MWU1, MWU2, MWU3, MWU4, MWU5, MNU (MNU1, MNU1k, MNU2)- jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe. 4) tereny, których przeznaczeniem podstawowym są usługi publiczne UPk, UPk1, UP- jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży 5) tereny zespołów parkowych ZP1, ZP2- jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe 6) dla pozostałych terenów nie ustala się dopuszczalnego poziomu hałasu
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	1. W granicach planu nie ma obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (...)

- 2) W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.
- 3) W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.
- 4) Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:
 - 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
 - 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
 - 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
 - 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
 - 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
 - 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
 - 7) uznania zabytku za pomnik historii,

- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków 1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków; obowiązujące ustalenia w zakresie ochrony dóbr kultury obejmują: 1) obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków; 2) obszary i obiekty wpisane do ewidencji zabytków; 3) stanowiska archeologiczne. 2. Na rysunku planu wskazano obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków, podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych (...)
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych oraz prawomocnych rozporządzeń i decyzji (...) 7. Cały obszar planu znajduje się w terenie ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy, ustanowionej Rozporządzeniem Nr 1/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 6 lipca 2011 r. (w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy); na terenie ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody, zgodnie z powołanym Rozporządzeniem oraz wprowadzonymi zmianami Rozporządzeniem Nr 4/2011 z dnia 12 października 2011 roku oraz Nr2/2012 z dnia 18 lipca 2012 roku. 8. Na obszarze planu obowiązuje Rozporządzenie Nr 4/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 16 stycznia 2014 roku w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Górnej Wisły. 9. W granicach planu nie ma terenów szczególnego zagrożenia powodzią w świetle przepisów odrębnych; w zakresie ochrony przed zagrożeniem okresowymi podtopieniami, podmakaniem, obowiązują zasady podane w §13. 10. W granicach planu nie ma zidentyfikowanych czynnych osuwisk; w zakresie ochrony przed potencjalnym zagrożeniem osuwania się mas ziemnych obowiązują zasady podane w §14. (...)
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji 1. Określa się zasady obsługi komunikacyjnej obszaru planu poprzez podstawowy i uzupełniający układ dróg publicznych i niepublicznych, oznaczony na rysunku planu w liniach rozgraniczających tereny:

		1) dróg publicznych o znaczeniu podstawowym, który umożliwia połączenia obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym oraz zapewnia główne powiązania wewnątrz obszaru planu; układ obejmuje (w całości, lub w części objętej granicami planu): (...) b) KDZ – drogi zbiorcze (drogi powiatowe 2121K, 2125K, 1076K, 2126K, 2127K); (...) 2) obsługa komunikacyjna nowych terenów przeznaczonych do zabudowy powinna się odbywać za pośrednictwem dróg/ulic klas KDZ, KDL, KDD1, KDD2, KDW; w przypadku braku takich połączeń dopuszcza się obsługę tych terenów bezpośrednio z drogi/ulicy KDGP zgodnie z przepisami odrębnymi. 7. Określa się zasady obsługi parkingowej obszaru planu: (...) 2) należy zapewnić minimalną ilość miejsc postojowych (m.p.), zlokalizowanych w obrębie terenu inwestycji, wliczając w bilans również miejsca postojowe w garażach, stosownie do poniższych wymogów: a) dla zabudowy wielorodzinnej MW1.1, MW1.2, MW2, MWU1, MWU2, MWU3, MWU4, MWU5 – 1 m.p./mieszkanie oraz dodatkowo 1m.p /100 m2 powierzchni użytkowej przeznaczonej pod usługi o ile takie występują; w tym 1m.p. dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową (...)
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej 1. Zasady dotyczące całego obszaru planu: 1) ustala się możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy istniejących sieci uzbrojenia, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej; 2) w przypadku nowego przebiegu sieci, bądź zmiany technologii przesyłu dopuszcza się likwidację dotychczasowych odcinków sieci; 3) w przypadku zmiany przebiegu sieci, bądź technologii przesyłu wyznaczone na rysunku planu strefy techniczne, które mają oznaczenie informacyjne, mogą ulec zmianie zgodnie z przepisami odrębnymi; 4) zagospodarowanie w wyznaczonych informacyjnie strefach na rysunku planu zgodnie z przeznaczeniem terenu w planie, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych; 5) dopuszcza się prowadzenie nowych ciągów uzbrojenia oraz lokalizowanie obiektów i urządzeń w obrębie linii rozgraniczających istniejących dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

		6) w granicach terenów oznaczonych symbolami U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, P1, P2, MWU3, MWU4, MWU5, Uh, dopuszcza się realizację urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW jednak wyłącznie na ścianach lub dachach budynków; przy czym ustala się, iż strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zamykają się w granicach tych terenów. 2. Ustala się zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę: 1) system wodociągowy powinien zapewnić odbiorcom dostarczanie wody w wymaganych standardach w zakresie ilości i jakości wody; 2) sieć wodociągowa powinna zapewniać wymagania zapewniające ochronę przeciwpożarową, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej. 3. Ustala się zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz wód opadowych: 1) na całym obszarze planu możliwe jest odprowadzenie ścieków do: a) systemu zbiorczej kanalizacji, b) w granicach terenu i obszaru górniczego utworzonego dla wód leczniczych „Krzyszowice I” gromadzenie i odprowadzanie ścieków powinno się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi; zabrania się rozsączkowania ścieków, w tym poprzez studnie chłonne, budowy przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem, zrzutu ścieków do cieków powierzchniowych, zbiorników wodnych lub rowów melioracyjnych, c) w terenach wchodzących w skład aglomeracji „Krzyszowice” oraz znajdujących się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych wieku triasowego, tzn. GZWP Nr 454 „Olkusz - Zawiercie”, do czasu realizacji kanalizacji zbiorczej możliwe jest odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników na nieczystości; dopuszcza się indywidualne systemy oczyszczania ścieków i odprowadzania ich do wód powierzchniowych, zgodnie z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych i Rozp. Nr 4/2014 Dyrektora RZGW w Krakowie z dnia 16 stycznia 2014 r. w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Górnej Wisły, d) w terenach znajdujących się poza granicami obszarów wymienionych w pkt.1b i 1c dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników wybieralnych na nieczystości oraz do
--	--	--

		indywidualnych oczyszczalni ścieków, których technologia pozwoli na oczyszczanie ścieków w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi, a sposób odprowadzania ścieków umożliwi kontrolę ich jakości; e) wody opadowe z terenów budowlanych należy odprowadzać - zgodnie z przepisami odrębnymi - do gruntu, zbiorników na szarą wodę, odbiorników lokalnych, do istniejącej kanalizacji przeznaczonej do odprowadzania wód opadowych lub przez system rowów i innych urządzeń melioracyjnych do cieków wodnych; 2) odprowadzenie ścieków z powierzchni dróg powinno się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) w przypadku zabudowy obszarów przez które prowadzone są urządzenia odprowadzające wody opadowe z urządzeń odwadniających drogi publiczne, ustala się obowiązek zapewnienia możliwości odprowadzania tych wód w porozumieniu z zarządcą drogi. 4. Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz: 1) doprowadzenie gazu do obiektów zlokalizowanych na obszarze objętym planem następuje w oparciu o sieci gazowe niskiego i średniego ciśnienia; 2) dla gazociągów, przy ustalaniu lokalizacji projektowanych sieci, budowli i urządzeń nakazuje się zachowanie stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi. 5. Ustala się zasady w zakresie systemu elektroenergetycznego: 1) doprowadzenie energii elektrycznej należy realizować w oparciu o urządzenia i sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia; 2) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn; 3) dopuszcza się budowę napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pod warunkiem nie naruszania pozostałych ustaleń planu. 6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło - pokrycie potrzeb cieplnych nowych budynków w oparciu o miejską, bądź lokalne sieci ciepłownicze lub wysokoefektywne urządzenia ciepłne, dopuszczone prawem urządzenia grzewcze nowej generacji - spełniające odpowiednio wymagania emisyjne; w granicach obszaru górniczego „Krzyszowice I” zabrania się wykonywania wkopów oraz otworów wiertniczych w celu pozyskania ciepła ziemi. 7. Ustala się zasady obsługi
--	--	---

		telekomunikacyjnej oraz budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej: 1) zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji i teleinformatyki nastąpi w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez jej rozbudowę bądź budowę nowych obiektów, urządzeń i systemów telekomunikacyjnych oraz teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych); 2) realizacja inwestycji z zakresu telekomunikacji i teleinformatyki wymaga stosowania przepisów odrębnych w granicach: a) dwóch obszarów sieci Natura 2000, oznaczonych na rysunku planu, czyli: PLH120044 „Krzyszowice” oraz PLH120005 „Dolinki Jurańskie”, b) strefy ochrony konserwatorskiej, obejmującej obszar i obiekty wpisane do rejestru zabytków, c) w obrębie linii rozgraniczających dróg; 3) w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy centrum oraz strefy kształtowania układu przestrzennego śródmieścia miasta, stacje bazowe infrastruktury telekomunikacyjnej należy maskować i wkomponowywać w krajobraz miejski. 8. Ustala się zasady gospodarki odpadami zgodnie z przepisami lokalnymi, ponadlokalnymi oraz przepisami odrębnymi. 9. Ustala się zasady ochrony przeciwpożarowej: 1) sieć wodociągowa powinna posiadać parametry zapewniające bezpieczeństwo przeciwpożarowe dla terenów o wskazanej w planie kategorii przeznaczenia; 2) do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednio do ich przeznaczenia i sposobu użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych; szerokość dróg wewnętrznych nie może być mniejsza niż 5,5 m
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 inwestycyjnym⁵⁾	Przeznaczenie terenu	Zabudowa mieszkaniowa MWU5 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej MN1.1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MWU3 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej Zieleń ZE1 – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych

		Usługi U4 – tereny zabudowy usługowej
Maksymalna intensywność zabudowy		MWU5 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,0 Zabudowa mieszkaniowa MN1.1 – b.d. MWU3 –maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,0 Zieleń ZE1 – nd. Usługi U4 – b.d.
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy		b/d
Maksymalna powierzchnia zabudowy		Zabudowa mieszkaniowa MWU5 - nie może przekroczyć 65% terenu inwestycji MN1.1 – wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć: dla terenu MN1.1 – 45% terenu inwestycji MWU3 – nie może przekroczyć 65% terenu inwestycji Zieleń ZE1 – nd. Usługi U4 – wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 75%,
Maksymalna wysokość zabudowy		Zabudowa mieszkaniowa MWU5 - maksymalna wysokość budynków mieszkaniowych – 16 m, budynków usługowych – 12 m MN1.1 – obiekty przeznaczenia podstawowego – 10,5 m, obiekty gospodarcze, garaże – 6 m, MWU3 - maksymalna wysokość budynków mieszkaniowych – 19 m, budynków usługowych – 16 m Zieleń ZE1 – nd. Usługi U4 – maksymalna wysokość budynków – 12m
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej		Zabudowa mieszkaniowa MWU5 - nie może być niższy niż 25% terenu inwestycji MN1.1 – nie może być niższy: dla terenu MN1.1 – 25% terenu inwestycji MWU3 – nie może być niższy niż 25% terenu inwestycji Zieleń ZE1 – nd. Usługi U4 – nie może być niższy niż 10%,
Minimalna liczba miejsc do parkowania		Zabudowa mieszkaniowa MWU5 – 1 m.p./mieszkanie oraz dodatkowo 1m.p /100 m ² powierzchni użytkowej przeznaczonej pod usługi o ile takie występują; w tym 1m.p. dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową MN1.1 – 2 m.p./ budynek mieszkalny lub 1 m.p./mieszkanie oraz dodatkowo 1m.p /100m ² powierzchni użytkowej przeznaczonej pod usługi o ile takie występują, zgodnie z przeznaczeniem

		dopuszczalnym; w tym 1m.p. dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową MWU3 - 1 m.p./mieszkanie oraz dodatkowo 1m.p /100m ² powierzchni użytkowej przeznaczonej pod usługi o ile takie występują; w tym 1m.p. dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową Zieleń ZE1 – nd. Usługi U4 – 1 m.p./100m ² powierzchni użytkowej, w tym 1m.p. dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową
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	nd.
	forma architektoniczna	nd.
	usytuowanie linii zabudowy	nd.
	intensywność wykorzystania terenu	nd.
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	nd.

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

	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	nd.
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	nd.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	nd.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	nd.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	nd.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	nd.
	nadziemna intensywność zabudowy	nd.
	wysokość zabudowy	nd.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	UCHWAŁA NR XXVII/277/2020 RADY MIEJSKIEJ W KRZESZOWICACH z dnia 29 października 2020 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krzeszowice UCHWAŁA NR XXXVII/458/2017 RADY MIEJSKIEJ W KRZESZOWICACH z dnia 23 listopada 2017 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krzeszowice UCHWAŁA NR XXVII/279/2020 RADY MIEJSKIEJ W KRZESZOWICACH z dnia 29 października 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krzeszowice UCHWAŁA NR XXXI/347/2013 RADY MIEJSKIEJ W KRZESZOWICACH z dnia 23 maja 2013 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Krzeszowice ograniczonego od północy DK79 – ul. Kościuszki, od zachodu – rz. Krzeszówką, od południa – działką nr 1614 (tereny PKP), od wschodu – działkami nr 1703/1, 1703/2, 1704/6, 1614 (tereny PKP) UCHWAŁA NR XXVII/278/2020 RADY

		MIEJSKIEJ W KRZESZOWICACH z dnia 29 października 2020 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krzeszowice UCHWAŁA NR XLIV/572/2018 RADY MIEJSKIEJ W KRZESZOWICACH z dnia 28 czerwca 2018 roku w sprawie aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw: Czerna, Filipowice, Miękinia, Nawojowa Góra, Nowa Góra, Ostrężnica, Paczółtowice, Rudno, Sanka, Tenczynek, Wola Filipowska, Zalas, Żary w Gminie Krzeszowice UCHWAŁA NR XLV/532/2014 RADY MIEJSKIEJ W KRZESZOWICACH z dnia 22 października 2014 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw; Dębnik, Dubie, Siedlec w Gminie Krzeszowice
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	b/d
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	b/d
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	b/d
	miejscowych planach odbudowy	b/d
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	b/d
	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	Dokumentacja projektowa wraz z pozyskaniem decyzji ZRID dla inwestycji obejmującej przebudowę drogi gminnej (ul. Poprzeczna) oraz budowę jej nowego odcinka do drogi krajowej nr 79 w miejscowości Krzeszowice. Zadanie w trakcie realizacji. Wykonana została dokumentacja projektowa i złożono wniosek o wydanie decyzji ZRID. Projekt przebudowy, rozbudowy i remontu dróg gminnych publicznych rejon ulic Polnej, Majowej, Działkowej os. Czatkowice w Krzeszowicach. Zadanie w trakcie realizacji uzyskano decyzję ZRID. Trwa procedura odwoławcza.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	b/d

przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	b/d
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	b/d
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	b/d
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	b/d
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	b/d
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	b/d
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	b/d
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	b/d
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	b/d
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.1.230.2025 z dn. 24.03.2025r. wydana przez Starostę Krakowskiego	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	

Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 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	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych: 12.06.2025 r. Zakończenie prac budowlanych: 30.04.2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	W ramach przedsięwzięcia deweloperskiego planowana jest budowa jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości V kondygnacji nadziemnych z jednokondygnacyjnym garażem podziemnym składającym się z jednej hali garażowej. W ramach zadania inwestycyjnego planowana jest: - Budowa budynku z jedną klatką schodową i jednym dźwigiem osobowym (obsługującymi wszystkie kondygnacje), do klatki schodowej jest dostęp przez wejście główne z poziomu parteru; - wjazd do garażu podziemnego odbywa się poprzez rampę i dwukierunkową drogę wewnętrzną od strony wschodniej - dojście do budynku bezpośrednio z poziomu chodnika. - budowa elementów zagospodarowania terenu i małej architektury, - budowa infrastruktury technicznej, przy czym przedmiotowe zadanie inwestycyjne obejmuje budynek mieszkalny z 30 lokalami mieszkalnymi o powierzchni: od 41.60m² do 101,85m², inwestycja składa się z mieszkań 2,3,4,5 pokojowych. Na kondygnacji podziemnej w budynku jest 21 miejsc postojowych. W kondygnacji podziemnej znajduje się 22 boxy, pomieszczenia techniczne, gospodarcze i samodzielny lokal niemieszkalny; Na terenie zaprojektowano 9 miejsc postojowych (w tym 4 miejsca dla niepełnosprawnych) Każde mieszkanie posiada balkon, taras lub ogródek. Dwa mieszkania na najwyższej kondygnacji posiadają tarasy na dachu do wyłącznego korzystania z możliwością aranżacji o własne wyposażenie. Na ostatniej kondygnacji znajduje się pomieszczenie kotłowni.
	Rozmieszczenie budynków	Na terenie zaprojektowano jeden budynek.

	na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Projektowany budynek mieszkaniowy, wielorodzinny jest na rzucie prostokąta. Budynek został usytuowany w centralnej części działki.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia lokali mieszkalnych określana jest przy uwzględnieniu treści Polskiej normy PN-ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	brak
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45%

⁷⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty rachunek powierniczy w banku ING Bank Śląski S. A. Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy funkcjonuje zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym z dnia 20 maja 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177 ze zm., dalej jako: „Ustawa Deweloperska”) - art. 6-19: Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia Deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych. W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Koszty kontroli ponosi Deweloper. Kontrola obejmuje: 1) sprawdzenie, czy: a) Deweloper posiada tytuł własności nieruchomości, na której jest prowadzone Przedsięwzięcie Deweloperskie, b) wobec Dewelopera nie zostało wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne albo upadłościowe, przez weryfikację wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz informacji zawartych w Krajowym Rejestrze Zadłużonych, c) Deweloper posiada pozwolenie na budowę, d) planowane przez Dewelopera przeznaczenie środków, które będą wypłacone z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13 Ustawy Deweloperskiej, e) wydatkowanie środków wypłaconych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13 Ustawy Deweloperskiej, f) Deweloper nie zalega z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne, g) Deweloper uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców lub podwykonawców, h) Deweloper dokonał wpłaty składki, o której mowa w art. 49 Ustawy Deweloperskiej, w należnej wysokości, i) Deweloper nie zalega ze zobowiązaniami wobec nabywców, którzy w ramach danego przedsięwzięcia Deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego odstąpili od umowy na podstawie art. 43 ust. 1-6 Ustawy Deweloperskiej, j) Deweloper nie zalega wobec Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego ze zobowiązaniem wynikającym z realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywcy w sytuacji, o której mowa w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy Deweloperskiej; 2) ustalenie przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, czy Deweloper zakończył określony w harmonogramie etap realizacji przedsięwzięcia Deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, polegające w szczególności na sprawdzeniu: a) wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, b) udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu, c) uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy - w przypadku zakończenia robót budowlanych. Czynności kontrolne, o których mowa w art. 17 ust. 4 pkt 1 lit. d, f, g, i oraz j Ustawy Deweloperskiej, są wykonywane na podstawie oświadczeń Dewelopera. Przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej, bank przeprowadza czynności kontrolne, o których mowa w art. 17 ust. 4 pkt 1 lit. a, b, d oraz f-j oraz pkt 2 Ustawy Deweloperskiej, oraz przeprowadza weryfikację posiadania przez Dewelopera: 1) decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub zawiadomienia o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu, oraz 2) zaświadczenia o samodzielności lokalu - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 lub 3 Ustawy Deweloperskiej. W przypadku: 1) negatywnej oceny jednego z elementów określonych w art. 17 ust. 4 pkt 1 lit. a, c-e oraz h lub pkt 2 Ustawy Deweloperskiej, 2) braku oświadczeń Dewelopera, na podstawie których są wykonywane czynności kontrolne, o których mowa w art. 17 ust. 4 pkt 1 lit. f, g, i oraz j Ustawy Deweloperskiej, 3) wszczęcia wobec Dewelopera postępowania restrukturyzacyjnego albo upadłościowego, o którym mowa w art. 17 ust. 4 pkt 1 lit. b Ustawy Deweloperskiej - bank wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3 Ustawy Deweloperskiej, i wyznacza Deweloperowi termin na usunięcie nieprawidłowości. Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3 Ustawy Deweloperskiej, wyłącznie po usunięciu nieprawidłowości.
--	--

	Bank może dokonać kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia Deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3 Ustawy Deweloperskiej, także w zakresie szerszym niż określony w art. 17 ust. 4 Ustawy Deweloperskiej, jeżeli wynika to z umowy zawartej z Deweloperem. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów. Przepis powyższy stosuje się odpowiednio w przypadku odstąpienia od umowy Deweloperskiej przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (tj. z dnia 9 czerwca 2022 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 1520) ze zm.) lub przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne (tj. z dnia 16 września 2022 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 2309) ze zm.). W przypadku rozwiązania umowy Deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa powyżej.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING Bank Śląski S. A.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap I - zakup gruntu, opracowanie projektu budowlanego i uzyskanie pozwolenia na budowę, rozpoczęcie robót budowlanych 20%- 30.07.2025 r. Etap II – wykopy, płyta fundamentowa, poziom -1 wraz ze stropem nad garażem – 10% - 29.11.2025 r. Etap III - stan surowy otwarty do stropu nad 2 piętrem- 10% - 30.01.2026 r. Etap IV - zamknięcie stanu surowego otwartego (wykonanie konstrukcji budynku) - 10%, -30.03.2026 r Etap V - stan surowy zamknięty [pokrycie stropodachu (bez elementów wykończeniowych) stolarka okienna PCV, ścianki działowe] – 15% - 30.05.2026 r. Etap VI – instalacje wewnętrzne podtynkowe bez montażu osprzętu (gniazdka, włączniki, tablice), 90% instalacji -10% - 30.07.2026 Etap VII- instalacje podposadzkowe, posadzki, tynki -15% - 30.09.2026 Etap VIII – elewacja i wykończenie części wspólnych, zagospodarowanie terenu, 100% instalacji, zgłoszenie zakończenia robót - 10% - 30.04.2027 Powyższe terminy zakończenia poszczególnych etapów są terminami przybliżonymi i mogą ulec zmianie w trakcie realizacji. Nabywca zobowiązany jest do wpłaty środków na rachunek powierniczy w terminach określonych w harmonogramie płatności wg zasad określonych w umowie Deweloperskiej.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	zmiany stawki VAT, z zastrzeżeniem prawa odstąpienia; - wprowadzenia innych podatków obrotowych bądź świadczeń publicznoprawnych o charakterze cenotwórczym, z prawem odstąpienia, -jeżeli pomiędzy dniem zawarcia Umowy a dniem zawarcia Umowy końcowej, wejdą w życie przepisy prawa powszechnie obowiązującego, które to przepisy będą miały bezpośredni wpływ na wzrost kosztów realizacji przedsięwzięcia przez Dewelopera, z prawem odstąpienia, - w sytuacji różnicy pomiędzy powierzchnią lokalu określoną w umowie a powierzchnią lokalu po obmiarze powykonawczym z zastrzeżeniem prawa odstąpienia gdyby ostateczna powierzchnia lokalu różniła się od powierzchni podanej w umowie o więcej niż 2 %

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	1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy: a) jeżeli niniejsza umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 lub 36 Ustawy Deweloperskiej, b) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, c) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, d) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy, e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto tę umowę nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej, f) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu Mieszkalnego, w terminie podanym w § 5 ust. 4 tego aktu, g) w przypadku gdy Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, h) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy Deweloperskiej, i) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej [zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą, po podaniu do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a, b lub c ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, wobec banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego], w terminie określonym w tym przepisie, j) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej, k) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej, l) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - prawo upadłościowe, przy czym: - w przypadkach, o których mowa w lit. a) - e) tego ustępu, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, - w przypadku, o którym mowa w lit. f) tego ustępu, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 dniowy termin na przeniesienie prawa własności Lokalu Mieszkalnego, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy; Nabywca nie będzie uprawniony do odstąpienia od umowy w przypadku, gdy niedotrzymanie terminu przeniesienia praw będących przedmiotem umowy nastąpi wyłącznie z winy Nabywcy; - w przypadku, o którym mowa w lit. g) tego ustępu, Nabywca ma prawo odstąpienia niniejszej umowy, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej, - w przypadku, o którym mowa w lit. h), Nabywca ma prawo odstąpienia niniejszej umowy, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. - w przypadku, o którym mowa w lit. i), Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej. 2. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy również, jeżeli: a) w wyniku powykonawczego obmiaru powierzchni Lokalu okaże się, że różnica powierzchni rzeczywistej do tej określonej w umowie Deweloperskiej jest większa niż 2%. Odstąpienie takie będzie traktowane jako odstąpienie z przyczyn, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, b) w przypadku, gdy po dniu zawarcia umowy Deweloperskiej, stawki podatku od towarów i usług zostaną zmienione, jak również w razie wprowadzenia innych podatków obrotowych bądź świadczeń publicznoprawnych o charakterze cenotwórczym, w tym także jeżeli pomiędzy dniem zawarcia niniejszej umowy a dniem zawarcia Umowy końcowej, wejdą w życie przepisy prawa powszechnie obowiązującego, które to przepisy będą miały bezpośredni wpływ na wzrost kosztów realizacji przedsięwzięcia przez Dewelopera, w ramach której ma zostać wybudowany Lokal, to strony w drodze indywidualnych negocjacji uzgodnią wpływ tych zmian na wysokość ceny brutto – przy czym jeżeli negocjacje te nie doprowadzą do zawarcia porozumienia, każda ze stron będzie uprawniona do odstąpienia od umowy Deweloperskiej. Odstąpienie takie będzie traktowane, jako dokonane z przyczyn, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności,
---	--

	– przy czym z przyczyn wskazanych w pkt a)-b), Kupujący może odstąpić nie później niż do sześciu miesięcy od dnia końcowego terminu zawarcia umowy końcowej, 3. W przypadku odstąpienia od umowy przez Nabywcę, odstąpienie to będzie skuteczne, jeżeli jego oświadczenie zawierać będzie zgodę - w formie pisemnej z podpisami poświadczonymi przez notariusza - na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego z księgi wieczystej. W przypadku odstąpienia od umowy Deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy Deweloperskiej, Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę - w formie pisemnej z podpisami poświadczonymi przez notariusza – na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego z księgi wieczystej. 5. Deweloper może odstąpić od umowy jeżeli: a) Nabywca nie stawia się do odbioru Lokalu lub podpisania umowy przenoszącej własność Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia mu pisemnego wezwania w odstępie co najmniej 60 dni, b) Nabywca nie spełni świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie Deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, będzie pozostawał w opóźnieniu w zapłacie którejkolwiek z płatności na poczet ceny/cen sprzedaży wynikających z umowy, pomimo wezwania go w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, c) gdy pomimo stawiennictwa do zawarcia Umowy Przenoszącej Własność Nabywca bezzasadnie odmówi jej zawarcia na warunkach przewidzianych w niniejszej umowie deweloperskiej. - przy czym powyższe uprawnienia do odstąpienia od umowy nie przysługują Deweloperowi, jeżeli niewykonanie przez Nabywcę zobowiązań jest wynikiem działania siły wyższej. 4. Ponadto w przypadku odstąpienia od umowy Deweloperskiej z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi druga strona, strona odstępująca będzie uprawniona do zatrzymania Zadatku, a gdy sama go dała będzie uprawniona do żądania zapłaty kwoty dwukrotnie wyższej od zadatku. W przypadku nie zawarcia Umowy końcowej z przyczyn, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności lub z przyczyn zależnych od obu stron Zadek podlegał będzie zwrotowi w pojedynczej wysokości.
INNE INFORMACJE⁴⁴⁾	
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.	

⁴⁴⁾ Sekcja w brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 14 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

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 ING Bank Śląski S. A.. [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 ING Bank Śląski S. A. [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy],
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,

- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych:

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 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 m ² 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	31.10.2027r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu	Liczba kondygnacji	
	Technologia wykonania	fundamenty – płyta żelbetowa, - ściany części podziemnej monolityczne, strop filigran/monolityczne-żelbetowe, - konstrukcja słupów, windy, klatki schodowej i biegów schodowych – żelbetowa, - konstrukcja stropów – filigran/monolityczne - ściany zewnętrzne od poziomu 0 - Żelbetonowe/ pustak silikatowy - ściany między lokalami- żelbetowe/ pustak silikat - dach – płaski, - elewacja- izolacja cieplna zgodna z obowiązującymi przepisami, tynk

		cienkowieńcowy, elementy dekoracyjne - wentylacja- mechaniczna
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	klatki schodowe i korytarze: - ściany – malowane/tapeta/ okładziny z płyt meblowych/ - podłogi – płytki, wykładzina, żywica - balustrady - drzwi wiatrołapu/ klatek schodowych – przeszklone / aluminiowe, - drzwi w pomieszczeniach garażu – stalowe/ aluminiowe, pożarowe Winda – winda elektryczna Garaż: - posadzka – z betonu zatartego na gładko/ żywica - ściany – surowe betonowe / tynkowane / malowane, - boksy lokatorskie, wydzielone, - brama wjazdowa – segmentowa, otwierana, elektrycznie, sterowana mobilnie - wentylacja – wentylacja mechaniczna, - instalacje elektryczne, wodno-kanalizacyjne i p.poż. Komórki/boksy lokatorskie: wydzielone – lekka, ażurowa konstrukcja stalowa/murowane Infrastruktura terenu: - podjazdy i dojścia do posesji – kostka betonowa, - nasadzenia części wspólnych, - monitoring, - domofon z możliwością rozbudowy na wideomofon we własnym zakresie

jednorodzinny oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba lokali w budynku	
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	
	Dostępne media w budynku	
	Dostęp do drogi publicznej	Za pośrednictwem działek po których zostały ustanowione służebności drogowe
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokalu mieszkalnych	Standard prac wykończeniowych w lokalu mieszkalnym: - ściany działowe z pustaków gipsowych/ betonu komórkowe, - tynk maszynowy gipsowy bez ścian działowych, pomieszczeń łazienek oraz pomieszczeń wc - sufity nietynkowane, do indywidualnej zabudowy przez klientów - okna 3 szybowe (zewnętrzne w kolorze, wewnętrznie białe), - ogrzewanie podłogowe / grzejniki (grzejnik hybrydowy wodno- elektryczny do zakupu przez klienta) - Rozprowadzenie instalacji elektrycznej, montaż włączników i gniazdek, - instalacja WOD.-KAN natynkowa -wykończenie balkonów: płytki gresowe na dystansach/ żywica/ deska tarasowa -tarasy – płytki gresowe na dystansach/płytki betonowe/deska tarasowa - drzwi wejściowe do lokali – antywłamaniowe o klasie RC2	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper		
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		
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego		

Podpis dewelopera albo 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 istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
-