

Data sporządzenia 27.05.2025r.

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

PROSPEKT INFORMACYJNY

Dla Zadania Inwestycyjnego „SKOTNICKIE WZGÓRZA 5 – ZADANIE III – BUDYNEK 3a 3b”
realizowanego w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego
„SKOTNICKIE WZGÓRZA 5”

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	EDEN-BUD Tadeusz Klimowicz	
Adres	Siedziba dewelopera: 30-436 Kraków, ul. Banachiewicza 8 Adres Inwestycji: 30-394 Kraków, ul. Grzegorzewskiej	
Numer NIP i REGON	NIP: 9441365385	REGON: 120693355
Numer telefonu	601 483 917	
Adres poczty elektronicznej	eden-bud@klimowicz.net.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.ville4e.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	Ul. Brucknera 22-32, 30-394 Kraków
Data rozpoczęcia	09.2014
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12.2015

SKOTNICKIE WZGÓRZA 5 VILLE 4E

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Ul. Brucknera 34-34E, 30-394 Kraków
Data rozpoczęcia	10.2018
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	02.2020

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Ul. Grzegorzewskiej 21-21C, 30-394 Kraków
Data rozpoczęcia	06.2020
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12.2021

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	<u>Przedsięwzięcie deweloperskie</u> Adres: ul. Grzegorzewskiej, 30-394 Kraków Nr działek: 212/1, 212/2, 212/3, 212/4, 212/5, 212/6, 212/7, 212/8, 212/9, 212/10, 212/11, 212/12, 212/13, 212/14, 212/15, 212/16 oraz 212/17 - obręb 40 Podgórze. <u>Zadanie inwestycyjne objęte prospektem informacyjnym</u> Adres: ul. Grzegorzewskiej, 30-394 Kraków Nr działek: 212/11, 212/12, 212/6 - obręb 40 Podgórze.
Numer księgi wieczystej	KR1P/00627886/0, KR1P/00695297/1
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	BRAK

SKOTNICKIE WZGÓRZA 5 VILLE 4E

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	NIE DOTYCZY
---	-------------

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

²⁾ W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia³⁾	W bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji od strony północnej i południowej zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Od strony zachodniej działki rolne, a od strony wschodniej grunty budowlane niezabudowane. W sąsiedztwie inwestycji nie występują obiekty generujące szczególne uciążliwości zapachowe, hałasowe lub świetlne.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Nie został sporządzony Plan Ogólny Miasta Krakowa.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, Uchwała Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany "Studium uwarunkowań i
		kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa"
	Miejscowy plan odbudowy	Link:
	Inne⁴⁾	https://bip.krakow.pl/?bip_id=1&mmi=48 Dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim i zadaniem inwestycyjnym nie sporządzono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Podjęta została Uchwała Nr LXII/1796/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Skotniki - Południe", plan w trakcie procedowania Teren przedsięwzięcia deweloperskiego i zadania inwestycyjnego nie jest objęty miejscowym planem odbudowy. Przedmiotowy teren nie znajduje się w obrębie parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych i jest poza terenem Natura 2000 Teren przedsięwzięcia deweloperskiego i zadania inwestycyjnego jest objęty obszarem obowiązywania uchwały nr XXXVI/908/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie ustalenia „Zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń”.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	NIE DOTYCZY
	Maksymalna intensywność zabudowy	NIE DOTYCZY
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	NIE DOTYCZY
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	NIE DOTYCZY
	Maksymalna wysokość zabudowy	NIE DOTYCZY
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	NIE DOTYCZY
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	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

³⁾ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

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

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 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	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
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾	Przeznaczenie terenu	R5, R6, R10, R11 - Tereny rolnicze o podstawowym przeznaczeniu pod łąki i pastwiska MN1, MN3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Nakaz kształtowania budynków mieszkalnych w układzie wolnostojącym
	Maksymalna intensywność zabudowy	wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 – 0,4
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy: 10m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70 %
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Wg aktualnych zapisów MPZP wymaga się 2 miejsca parkingowego na każdy dom

Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z obiektami infrastruktury technicznej i drogą wewnętrzną	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	szer. elewacji frontowej 12m z tolerancją +/-20%, wysokość 9m z tolerancją +/-0,5 m oraz okapu 5m z tolerancją +/- 0,5m
	forma architektoniczna	Zespół budynków jednorodzinnych
	usytuowanie linii zabudowy	6m od granicy z działką drogową nr 445 obr 71 – ul. Grzegorzewskiej
	intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik wielkości pow. zabudowy w stosunku do pow. działki od 20% do 23%, udział pow. biologicznie czynnej min 55%
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Konieczność ochrony i utrzymania wysokich standardów przyrodniczych terenu, w tym maksymalnie dużej powierzchni biologicznie czynnej. Zagospodarowanie wód opadowych na terenie przeznaczonym pod przyszłą inwestycję nie może naruszać stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz powinno zapewnić ochronę wód zgodnie z art. 234 ust. 1, art. 50 ustawy z 20 lipca 2017r. Prawo wodne. Zagospodarowanie wód opadowych winno być zgodne z celami Ramowej Dyrektywy Wodnej poprzez zastosowanie rozwiązań ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu (powierzchnie przepuszczalne, parkingi zielone), spowolnienie odpływu oraz wzrost retencji. Należy zastosować zorganizowany sposób zagospodarowania wód opadowych. Niedopuszczalna jest zmiana ukształtowania terenu, która doprowadzi do zakłócenia stosunków wodnych niekorzystnie wpływających na grunty sąsiednie. Konieczność tworzenia warunków optymalnego spełnienia przez zwierzęta i roślinność funkcji biologicznej w środowisku, zachowania walorów krajobrazowych oraz ograniczenia

		likwidacji terenów zieleni.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE DOTYCZY

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

	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Inwestycja położona częściowo w strefie nadzoru archeologicznego, w związku z czym prace ziemne powinny się odbywać pod nadzorem archeologa
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	NIE DOTYCZY
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługę komunikacyjną planowanej inwestycji zapewni droga publiczna ulica Kozienicka, poprzez wewnętrzną drogę ul. Marii Grzegorzewskiej, a następnie poprzez dwa planowane zjazdy na teren inwestycji. Ulica Grzegorzewskiej planowana jest do rozbudowy do parametrów jezdni 5m o nawierzchni asfaltowej
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w wodę, kanalizację, prąd i gaz w oparciu o rozbudowę istniejących sieci uzbrojenia terenu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	55% terenu
	Nadziemna intensywność zabudowy	NIE DOTYCZY
	Wysokość zabudowy	Do górnej krawędzi kalenicy 9m oraz do okapu 5m z tolerancją +/- 0,5m
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Tereny na zachód oraz północny zachód od inwestycji – obowiązuje plan miejscowy zgodnie z UCHWAŁĄ NR VI/111/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 30 stycznia 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "SKOTNIKI I KOSTRZE - OBSZAR ŁĄKOWY" - ogłoszoną w DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO z dnia 15 lutego 2019 r., poz. 1390. W ramach w/w planu miejscowego tereny w odległości ok. 1 km od inwestycji oznaczone są w planie symbolami: R4-R11 Tereny rolnicze o podstawowym przeznaczeniu pod łąki i pastwiska MN1-MN18: Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ZPBp 2- ZPBp 5: Tereny zieleni urządzonej KDD2-KDD12: Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej - istniejące KDW2-KDW7: tereny dróg wewnętrznych - istniejące KDL4: Tereny dróg publicznych klasy lokalnej - istniejące ZP2., ZPf3: Tereny zieleni urządzonej

	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Tereny usytuowane na południe, północ i północny zachód od inwestycji – budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz rozbudowa infrastruktury technicznej
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	NIE DOTYCZY
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	NIE DOTYCZY
	miejscowych planach odbudowy	NIE DOTYCZY
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	NIE DOTYCZY
	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	NIE DOTYCZY

	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	NIE DOTYCZY
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	NIE DOTYCZY
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciw- powodziowych	NIE DOTYCZY

⁶⁾ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	NIE DOTYCZY
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	NIE DOTYCZY
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 1186/6740.1/2023 wydana przez Prezydenta Miasta Krakowa dnia 19.10.2023	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	BRAK	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	BRAK	

* Niepotrzebne skreślić.

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	BRAK	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Maj 2025 Grudzień 2026	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Zadanie inwestycyjne obejmuje budowę 2 budynków (budynek nr 3a,3b) W ramach całego przedsięwzięcia deweloperskiego planowane jest wybudowanie 16 budynków, w tym 10 domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i 6 domów jednorodzinnych wolnostojących.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynki w układzie bliźniaczym i wolnostojącym objęte przedsięwzięciem deweloperskim, w ramach którego wybudowany zostanie budynek objęty zadaniem inwestycyjnym są rozmieszczone wzdłuż poprowadzonej drogi wewnętrznej. Budynki znajdują się po południowej i północnej stronie drogi prostopadle do zachodniej granicy. Rozmieszczenie budynków przedstawia załącznik do prospektu informacyjnego w postaci planu osiedla. Odstępy między budynkami są zróżnicowane i wynoszą minimalnie 11,1 m.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PN-ISO 9836	
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 Gwarancyjny⁷⁾	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty rachunek powierniczy 1. Rachunek służy do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych, powierzonych Posiadaczowi rachunku (Deweloperowi) przez Nabywców, na podstawie umowy deweloperskiej oraz do dokonywania wypłat zdeponowanych środków na rzecz Posiadacza rachunku zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w umowie rachunku. 2. Warunkiem wypłaty Posiadaczowi rachunku środków pieniężnych wpłaconych na rachunek przez Nabywcę jest stwierdzenie przez Bank zakończenia danego, ściśle określonego, etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. 3. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z rachunku na rzecz Posiadacza rachunku. 4. Deweloper może dysponować środkami wypłacanymi z rachunku w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony rachunek. 5. Nabywca ma prawo do żądania szczegółowych informacji o wpłatach i wypłatach dokonanych na rachunek. 6. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na rachunku w nominalnej wysokości.	

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	BPS Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego		Harmonogram inwestycji:	Data zakończenia etapu:	Przedsięwzięcie deweloperskie Skotnickie Wzgórza 5, Zadanie inwestycyjne III – budynek nr 3a, 3b
	Etap	Zakres prac	Data realizacji	Wartość prac w % (min. 10%, max 25% wartości przedsięwzięcia deweloperskiego)
	1.	Nabycie nieruchomości, dokumentacja projektowa, uzyskanie pozwolenia na budowę	15.06.2025	20%
	2.	Wykonanie fundamentów, stan „zerowy”	10.07.2025	10%
	3.	Wykonanie kondygnacji parteru wraz ze stropem nad parterem, wykonanie kondygnacji 1 piętra wraz ze stropem nad 1 piętrzem	30.11.2025	20%
	4.	Wykonanie trzeciej kondygnacji wraz ze stropodachem nad trzecią kondygnacją	30.01.2026	10%
	5.	Stan surowy zamknięty, pokrycie dachu, stolarka okienna, wykonanie instalacji wewnętrznych: instalacji ogrzewania (bez orurowania ogrzewania podłogowego), instalacji kanalizacji, wodociągowej, okablowania instalacji elektrycznej (bez rozdzielni elektrycznej)	30.06.2026	20%
	6.	Wykonanie ocieplenia ścian zewnętrznych, wykonanie tynków wewnętrznych	30.10.2026	10%
	7.	Wykonanie orurowania ogrzewania podłogowego, wykonanie wylewek. Zakończenie prac związanych z zagospodarowaniem terenu, przyłączami mediów, uruchomienie instalacji wewnętrznych, odbiory instalacji wewnętrznych, stolarka drzwiowa, wykończenie elewacji budynków, zakończenie robót budowlanych, uzyskanie zaświadczenia o braku sprzeciwu wobec przystąpienia do użytkowania	30.12.2026	10%

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Dopuszczalna jest waloryzacja ceny w następujących przypadkach: 1) Jeżeli wskutek zmian w obowiązujących przepisach stawka podatku VAT w odniesieniu do ceny w całości lub pozostałej do zapłaty jej części ulegnie: - zwiększeniu, to nabywca według swojego wyboru, albo zobowiązany będzie do zapłaty odpowiednio wyższej ceny, powiększonej o wartość podwyższonego podatku VAT, albo skorzysta z uprawnienia do odstąpienia w całości od umowy. W razie zamiaru skorzystania z uprawnienia do odstąpienia od umowy, nabywca powinien złożyć odpowiednie oświadczenie woli niezwłocznie po otrzymaniu od dewelopera pisma informującego o zmianach przepisów podatkowych i wynikającej z tego zmianie ceny, nie później jednak niż w terminie 30 dni od otrzymania od dewelopera pisma informującego o zmianach przepisów podatkowych i wynikającej z tego zmianie ceny. Prawo do odstąpienia nie przysługuje jeśli deweloper obniży cenę w taki sposób, że nie ulegnie ona zmianie, mimo zmiany stawki podatku VAT. - zmniejszeniu, to deweloper zobowiązany będzie do odpowiedniego pomniejszenia ceny. 2) W przypadku, gdy powierzchnia wynikająca z końcowego obmiaru budynku będzie wyższa lub niższa od projektowanej powierzchni użytkowej budynku wskazanej w umowie deweloperskiej, cena ulegnie zmianie w ten sposób, że będzie ona stanowiła iloczyn ostatecznej powierzchni budynku oraz ceny metra kwadratowego wskazanej w umowie deweloperskiej, przy czym jeśli cena zmieni się w ten sposób o więcej niż 2% to nabywcy przysługiwać będzie prawo do odstąpienia od umowy.
--	--

⁷⁾ Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

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

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

Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w formie pisemnego oświadczenia, przesłanego deweloperowi listem poleconym jeżeli:

- 1) umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy,
- 2) informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2,
- 3) deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,
- 4) dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy,
- 5) prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z umowy deweloperskiej,
- 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy,
- 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 ustawy,
- 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy, w terminie określonym w tym przepisie,
- 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy,
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy,
- 12) syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe,

W przypadkach, o których mowa w pkt 1-5 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w pkt powyżej 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. W przypadku, o którym mowa w pkt 7 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3

ustawy. W przypadku, o którym mowa w pkt 8 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w pkt 9 powyżej, 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.

Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku:

- 1) niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie, 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,
- 2) niestawienia się nabywcy do odbioru budynku lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo własności działki wraz z budynkiem, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Oświadczenie nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeśli zostało sporządzone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym i zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności działki wraz z budynkiem, z uwagi na złożenie wniosku o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej.

Ponadto nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej jeżeli wskutek zmian w obowiązujących przepisach stawka podatku VAT w odniesieniu do ceny w całości lub pozostałej do zapłaty jej części ulegnie zwiększeniu. W razie zamiaru skorzystania z uprawnienia do odstąpienia od umowy, nabywca powinien złożyć odpowiednie oświadczenie woli niezwłocznie po otrzymaniu od dewelopera pisma informującego o zmianach przepisów podatkowych i wynikającej z tego zmianie ceny, nie później jednak niż w terminie 30 dni od otrzymania od dewelopera pisma informującego o zmianach przepisów podatkowych i wynikającej z tego zmianie ceny. Nabywcy nie przysługuje prawo do odstąpienia od umowy, jeżeli deweloper poinformuje go, iż mimo zmiany stawki VAT, cena nie ulegnie zmianie (tj. na skutek obniżenia ceny netto przez dewelopera, do czego deweloper upoważniony jest na mocy umowy deweloperskiej).

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny 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 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 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, – **nie dotyczy**
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej; – **nie dotyczy**
- 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; – **nie dotyczy**
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; – **nie dotyczy**

9) dokumentem potwierdzającym:

- a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
- b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Dokumenty opisane powyżej w zakresie w jakim dotyczą zadania inwestycyjnego objętego niniejszym prospektem informacyjnym są do wglądu w siedzibie firmy Tadeusz Klimowicz EDEN-BUD

Adres: ul. Banachiewicza 8, 30-436 Kraków

Godziny pracy: Poniedziałek-piątek 9-17.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w **Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.**, 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 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

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

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

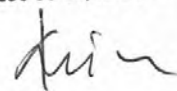
Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).

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.

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Określony w załącznikach: Rzuty kondygnacji, Standard wykonania inwestycji
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	BRAK
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	BRAK
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cenę 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 dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

EDEN-BUD Tadeusz Klimowicz
30-436 Kraków, ul. Banachiewicza 8
tel. 12 264 35 70, fax 12 264 35 71
e-mail: tadeusz@klimowicz.net.pl
NIP: 944-136-53-85, REGON: 120693355



.....

Załączniki:

1. Rzuty kondygnacji
 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).
 4. Standard wykonania
-