

Data sporządzenia prospektu: 21.04.2026

PROSPEKT INFORMACYJNY

ARS Kościuszki I sp. z o. o.

dla przedsięwzięcia deweloperskiego „Kościuszki Point”, Niepołomice, ul. Kościuszki

CZĘŚĆ OGÓLNA

| | |
|--|------------|
| Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: | 21.04.2026 |
|--|------------|

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

| DANE DEWELOPERA | |
|--------------------------------------|---|
| Deweloper | ARS Kościuszki I sp. z o. o. |
| Adres | Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych ul. Tyniecka 158, 30-376 Kraków |
| Numer NIP i REGON | NIP, o ile został nadany (NIP) 676-269-68-65 REGON, o ile taki posiada (REGON) 542088044 |
| Numer telefonu. | +48 692 112 861, +48 739 292 200 |
| Adres poczty elektronicznej | biuro@arsdevelopment.pl |
| Numer faksu | Nie dotyczy |
| Adres strony internetowej dewelopera | www.kosciuszki34.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) – BRAK | |
| Adres | Nie dotyczy |
| Data rozpoczęcia | Nie dotyczy |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | Nie dotyczy |
| PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO | |
| Adres | Nie dotyczy |
| Data rozpoczęcia | Nie dotyczy |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | Nie dotyczy |
| OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE | |
| Adres | Nie dotyczy |
| Data rozpoczęcia | Nie dotyczy |
| Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie | Nie dotyczy |
| Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł | Przeciwko deweloperowi nie toczy się jakiegokolwiek postępowania egzekucyjne. |

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

ARS Kościuszki I Sp. z o.o.
30-376 Kraków, ul. Tyniecka 158
NIP: 6762696865, REGON: 542088044
KRS: 0001180907

1
CAS

| INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU | |
|--|---|
| Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾ | Niepołomice, ulica Kościuszki 34c (województwo małopolskie, powiat wielicki, gmina Niepołomice) Przedsięwzięcie deweloperskie realizowane na działce ewidencyjnej nr 2426/33 oraz 2431/8 (obręb ewidencyjny nr 0001). |
| Nr księgi wieczystej | KR2I/43656/1, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Niepołomicach |
| Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej | BRAK |
| W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾ | Nie dotyczy |
| Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾ | <p><i>Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)</i></p> <p>W sąsiedztwie inwestycji zlokalizowane są obiekty mogące potencjalnie wpływać na warunki życia mieszkańców, w szczególności poprzez emisję uciążliwości takich jak hałas, zapachy oraz światło. Do tego typu obiektów zalicza się przede wszystkim: tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, układ drogowy oraz obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>W bezpośrednim i pośrednim otoczeniu inwestycji mogą występować standardowe dla terenów miejskich i podmiejskich źródła uciążliwości, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ruch drogowy generujący hałas komunikacyjny, - oświetlenie uliczne i obiektów budowlanych mogące powodować uciążliwości świetlne, - lokalne obiekty usługowe i infrastrukturalne mogące okresowo generować uciążliwości zapachowe lub hałasowe. <p>Charakter i intensywność ww. oddziaływań mają typowy charakter dla zabudowy miejskiej i podlegają ograniczeniom wynikającym z przepisów ochrony środowiska oraz ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W pozostałym zakresie Deweloper na tym etapie pomimo dochowania należytej staranności nie pozyskał informacji o innych tego rodzaju uwarunkowaniach, jak również nie dysponuje takimi informacjami we własnym zakresie.</p> |

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.

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

| | | |
|--|--|---|
| Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Plan ogólny gminy | <p>Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji; =</p> <p>Plan ogólny gminy nie został jeszcze uchwalony. Obowiązuje wciąż uchwała Rady Miejskiej w Niepołomicach nr LXIII/629/10 z dnia 27 kwietnia 2010 r., zaktualizowana uchwałą nr XVII/231/16 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 11 lutego 2016 r. oraz uchwała nr XXX/381/21 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 6 maja 2021 r. w sprawie: uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice – zmiana nr 2</p> <p>(https://plany.niepolomice.eu/studium_32/17.05.2021/Uchwała_nr_XXX_381_21.pdf) (dalej jako „Studium”)</p> <p>Brak granic ustaleń aktu w Geoportalu.</p> |
| | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego | <p>Uchwała nr XVI/200/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</p> <p>(https://plany.niepolomice.eu/lv.730.23/Uchwała_LV_730_23_t ekst.pdf) (dalej jako „MPZP”)</p> <p>Brak granic ustaleń aktu w Geoportalu.</p> |
| | Miejscowy plan odbudowy | <p>Brak informacji, jakoby na terenie gminy Niepołomice uchwalono miejscowy plan odbudowy w rozumieniu przepisu art. 13d ustawy z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 764 z zm.).</p> |
| | Inne ⁴⁾ | <p>Zgodnie z pismem z dnia 20 maja 2026 r. otrzymanym z Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Krakowie (znak: ZS.402.227.2026.PD) odnośnie do nieruchomości, na której ma być wykonane przedsięwzięcie deweloperskie:</p> <ul style="list-style-type: none"> – nie ustanowiono form ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 pkt. 1-9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13 ze zm.); – nie zarejestrowano bezpośrednich zagrożeń szkodą w środowisku i szkód w środowisku prowadzonym na podstawie art. 26a ustawy z dnia 13 kwietnia 2007 r o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz. U. 2020 r. poz. 2187); – nie zarejestrowano historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi na podstawie art. 101c ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.). |

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.

| | | |
|---|---|--|
| | | <p>Zgodnie z pismem z dnia 25-05-2026 (znak: K.RPP.616.106.2026.BS) otrzymanym od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wód Polskich Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nieruchomość, na której ma być wykonane przedsięwzięcie deweloperskie znajduje się w pobliżu nieobwałowanego odcinka rzeki Drwinka, który nie został objęty mapami zagrożenia powodziowego. Wobec powyższego, w obrębie tej nieruchomości nie zostały wyznaczone tzw. obszary szczególnego zagrożenia powodzią od ww. ciek; - nieruchomość, na której ma być wykonane przedsięwzięcie deweloperskie znajduje się poza obszarem zagrożenia powodziowego od rzeki Wisły, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $p=10\%$ oraz poza obszarem gdzie prawdopodobieństwo jest średnie i wynosi $p=1\%$; - nieruchomość, na której ma być wykonane przedsięwzięcie deweloperskie znajduje się poza obszarem zagrożenia powodziowego od rzeki Wisły, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi $p=0,2\%$ (raz na 500 lat); - przedmiotowa nieruchomość jest zlokalizowana poza obszarem zagrożonym zalaniem w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego w sytuacji wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, przy wyznaczeniu którego uwzględniono przepływ o prawdopodobieństwie wystąpienia $p=1\%$; - przedmiotowa nieruchomość nie koliduje z działaniami wskazanymi w obowiązującym Planie zarządzania ryzykiem powodziowym w dorzeczu Wisły, przyjętym w dniu 23 grudnia 2022 r. rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2022 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 2739). Zgodnie z informacją ze Starostwa Powiatowego w Wieliczce Rada Powiatu Wielickiego nie uchwałała obszaru ograniczonego użytkowania, o którym mowa w art. 135 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.). |
| <p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p> | <p>Przeznaczenie terenu</p> | <p>2MWNU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, obszar aglomeracji Niepołomice</p> |
| | <p>Maksymalna intensywność zabudowy</p> | <p>Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40 Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2; Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1.</p> |
| | <p>Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy</p> | <p>Jak wyżej.</p> |
| | <p>Maksymalna powierzchnia zabudowy</p> | <p>Jak wyżej.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | Maksymalna wysokość zabudowy | 11m - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej z funkcją usługową oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 7m - dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych; w przypadku realizacji zadaszzenia w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku mieszkalnego. |
| | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | Minimum 30%; |
| | Minimalna liczba miejsc do parkowania | 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny - dla zabudowy mieszkaniowej oraz funkcji mieszkaniowej wyłącznie w przypadku lokalizacji nowej zabudowy lub rozbudowy istniejącego obiektu (nie dotyczy nadbudowy obiektu). |
| | Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu | <p>W obszarze objętym MPZP obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem dalszych informacji i z wyjątkiem następujących inwestycji:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. autostrady, drogi oraz obiekty mostowe, linie kolejowe, b. infrastruktura techniczna, wraz z infrastrukturą z zakresu łączności publicznej, c. garaże i parkingi wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, d. zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, e. obiekty sportowe i rekreacyjne oraz terenowe urządzenia sportowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, f. stałe pola kempingowe lub karawaningowe, g. budowle przeciwpowodziowe, a także regulacja wód lub ich kanalizacja rozumiana jako zagospodarowanie wód umożliwiające ich wykorzystanie do celów żeglugowych, h. budowle piętrzące wodę, i. scalanie gruntów, j. gospodarowanie wodą w rolnictwie polegające na melioracji terenów; <p>Dopuszcza się utrzymanie i kontynuację istniejących przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.</p> <p>Zakaz lokalizacji zabudowy usługowej o funkcji spopielania zwłok.</p> <p>Zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza. Ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie zobowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych.</p> <p>Wszystkie istniejące ciekł wodne, w tym nie wydzielone na rysunku planu, podlegają ochronie, w zakresie której ustala się:</p> |

- a. konieczność zachowania ich ciągłości, w tym w miejscach skrzyżowania z infrastrukturą drogową,
- b. w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się regulację, wykonanie przepustów oraz obiektów mostowych, a także możliwość zarurowania odcinków koryta, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- c. zakaz lokalizacji ogrodzeń poprzecznych uniemożliwiających swobodny spływ wód,
- d. dopuszcza się możliwość prowadzenia prac konserwacyjnych i modernizacyjnych.

Ustala się obowiązek utrzymania i ochrony istniejących rowów, dla których w sposobie zagospodarowania ustala się:

- a. konieczność zachowania ciągłości prawidłowego funkcjonowania systemów melioracyjnych,
- b. nakaz zachowania funkcji odwadniającej,
- c. zakaz lokalizacji:
 - budynków w odległości do 5,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu,
 - obiektów budowlanych w odległości do 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowu, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej.

W przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się ich przebudowę, odbudowę i rozbudowę i wykonanie nowego przebiegu rowów, wykonanie przepustów oraz obiektów mostowych, a także możliwość zarurowania odcinków koryta, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

W pasach w odległości 5 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieków i rowów melioracyjnych (w tym wskazanych na rysunku planu jako orientacyjny przebieg pasa ochronnego od cieków i rowów melioracyjnych, zgodnie z jego przebiegiem aktualnym na dzień uchwalenia planu) obowiązuje ochrona zieleni istniejącej, szczególnie poprzez jej zachowanie i wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem dopuszcza się likwidację zieleni istniejącej z nakazem nasadzeń zastępczych w liczbie i charakterze odpowiadającym zieleni likwidowanej, z zastosowaniem rodzimych gatunków drzew i krzewów, w przypadku przełożenia odcinków rowu obowiązuje nakaz zachowania pasa ochronnego wzdłuż nowego przebiegu rowu z obowiązkiem nasadzenia nowego drzewostanu i krzewów.

W zakresie ochrony jakości wód:

- a. teren objęty planem położony jest w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP-451,
- b. ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno - ściekowej,

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>które mogłyby powodować dostawanie się zanieczyszczeń do wód i gleby,</p> <p>c. ustala się zakaz lokalizacji wysypisk, wylewisk, zbiorników z substancjami toksycznymi.</p> <p>W zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się konieczność zapewnienia dróg pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych.</p> <p>W zakresie ochrony przed promieniowaniem niejonizującym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną oraz budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury elektroenergetycznej oraz zasady budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury telekomunikacji określone w MPZP.</p> <p>W zakresie ochrony, kształtowania i urządzania zieleni ustala się podczas realizacji zagospodarowania terenów obowiązuje maksymalnie możliwa ochrona zieleni istniejącej, szczególnie poprzez jej zachowanie i wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu, nowe nasadzenia z zastosowaniem rodzimych gatunków drzew i krzewów.</p> |
| | <p>Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</p> | <p>Zgodnie z MPZP obszar inwestycji znajduje się na terenie zagrożonym podtopieniami poza terenami szczególnego zagrożenia powodzią.</p> |
| | <p>Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p> | <p>Na obszarze objętym MPZP ustanowiono strefę ochrony archeologicznej, obejmującą obszar stanowisk archeologicznych, wraz z terenami wyznaczającymi zasięg pojawiania się zabytków ze śladami osadnictwa oraz terenami przyległymi, zgodnie z „Katalogiem stanowisk archeologicznych położonych na terenie objętym planem, wg danych z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków”:</p> <p>a. AZP 103_59/1 – osada, osada, osada, zamek – I okr. E.B. prehistoryczna, okr. wczesnorzymski średniowieczny</p> <p>b. AZP 103-59/4 – ślad osadnictwa - ułamek ceramiki – prahistoryczny</p> <p>c. AZP 103-59/5 – osada – 4 fragmenty ceramiki – 1 fragment brzęgu (znalezisko wyodrębnione) – średniowieczny</p> <p>d. AZP 103-59/6 - ślad osadnictwa - średniowieczny</p> <p>e. AZP 103-59/8 - ślad osadnictwa - średniowieczny</p> <p>f. AZP 103-59/9 - osada - średniowieczny</p> <p>Obszar strefy, o której mowa powyżej objęty jest ochroną konserwatorską, zgodnie z którą, wszelkie działania inwestycyjne wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Na terenie strefy dopuszcza się możliwość prowadzenia prac budowlano-ziemnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | | Zgodnie z informacją Urzędu Miasta i Gminy Niepołomice dla nieruchomości, na której ma być realizowane przedsięwzięcie deweloperskie, nie przewidziano form ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. |
| | Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych | Deweloper na tym etapie pomimo dochowania należytej staranności nie pozyskał takich informacji, jak również nie dysponuje takimi informacjami we własnym zakresie. |
| | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji | <p>Zgodnie z MPZP minimalna szerokość dojazdu nie wydzielonego liniami rozgraniczającymi wynosi 5 m. z zastrzeżeniem, iż szerokość zjazdu z drogi publicznej musi spełniać wymogi określone w przepisach odrębnych.</p> <p>Ustalono nakaz wytyczania dojazdów zapewniających dostęp do dróg publicznych w sposób umożliwiający prowadzenie lokalnych sieci uzbrojenia terenu.</p> <p>Na terenach komunikacji dopuszcza się podejmowanie działań minimalizujących oddziaływanie akustyczne od dróg.</p> <p>Obsługa komunikacyjna terenów objętych MPZP będzie realizowana przez istniejącą i projektowaną sieć dróg publicznych i wewnętrznych.</p> <p>W terenach oznaczonych symbolem określa się zasady obsługi parkingowej obszaru dla zabudowy mieszkaniowej minimum 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie.</p> |
| Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej | <p>Zgodnie z MPZP przewiduje się obowiązek utrzymania istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.</p> <p>Możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce i odłączeniu obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej a także zmianie przebiegu sieci w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych w tym zakresie.</p> <p>Istnieje nakaz powiązania obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej zewnętrznej z istniejącym układem.</p> <p>Zgodnie z MPZP należy uwzględnić wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, wynikające z unormowań odrębnych.</p> <p>Odnosnie do lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji obowiązuje nakaz uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych.</p> <p>W zakresie urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej dopuszcza się:</p> | |

| | | |
|--|---|---|
| | | <p>a. we wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę i zainwestowanie: lokalizowanie kolektorów słonecznych, pomp ciepła oraz innych urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej, o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100kW z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru,</p> <p>b. w granicach terenów oznaczonych symbolami MU2, UP, U, PU1, PU2, PUt, PUo, IT: urządzenia fotowoltaiczne oraz pompy ciepła i urządzenia geotermalne w tym o mocy zainstalowanej przekraczającej wartość 500kW, przy czym w terenach oznaczonych symbolami MU2, UP, U urządzenia fotowoltaiczne mogą być realizowane wyłącznie jako inne niż wolnostojące,</p> <p>c. we wszystkich terenach: przebudowę oraz rozbudowę istniejących instalacji umożliwiających pozyskania energii odnawialnej, w tym o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW.</p> |
| <p>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⁾</p> | <p>Przeznaczenie terenu</p> | <ul style="list-style-type: none"> - 1MNUW – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług (MPZP) - 2MWNu – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług (MPZP) - 6MNU3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MPZP) - 8MNU3- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MPZP) - 7KDD - tereny dróg publicznych klasy D (MPZP) - 1KDG - tereny dróg publicznych klasy G (MPZP) <p>(UCHWAŁA NR XVI/200/20 RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH z dnia 27 lutego 2020 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla centralnej części miasta Niepołomice.</p> |
| | <p>Maksymalna intensywność zabudowy</p> | <p>Zgodnie z MPZP i MPZP 2 (dostęp w Biurze Sprzedaży oraz za pośrednictwem Internetu na stronach internetowych Urzędu Miasta i Gminy w Niepołomicach: https://www.niepolomice.eu)</p> |
| | <p>Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy</p> | <p>Zgodnie z MPZP i MPZP 2 (dostęp w Biurze Sprzedaży oraz za pośrednictwem Internetu na stronach internetowych Urzędu Miasta i Gminy w Niepołomicach: https://www.niepolomice.eu)</p> |
| | <p>Maksymalna powierzchnia zabudowy</p> | <p>Zgodnie z MPZP i MPZP 2 (dostęp w Biurze Sprzedaży oraz za pośrednictwem Internetu na stronach internetowych Urzędu Miasta i Gminy w Niepołomicach: https://www.niepolomice.eu)</p> |
| <p>Maksymalna wysokość zabudowy</p> | <p>Zgodnie z MPZP i MPZP 2 (dostęp w Biurze Sprzedaży oraz za pośrednictwem Internetu na stronach internetowych Urzędu Miasta i Gminy w Niepołomicach: https://www.niepolomice.eu)</p> | |

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

| | | |
|---|---|---|
| | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | Zgodnie z MPZP i MPZP 2 (dostęp w Biurze Sprzedaży oraz za pośrednictwem Internetu na stronach internetowych Urzędu Miasta i Gminy w Niepołomicach: https://www.niepolomice.eu) |
| | Minimalna liczba miejsc do parkowania | Zgodnie z MPZP i MPZP 2 (dostęp w Biurze Sprzedaży oraz za pośrednictwem Internetu na stronach internetowych Urzędu Miasta i Gminy w Niepołomicach: https://www.niepolomice.eu) |
| Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego | Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu | Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu |
| | Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: | |
| | Gabaryty | Nie dotyczy |
| | Forma architektoniczna | Nie dotyczy |
| | Usytuowanie linii zabudowy | Nie dotyczy |
| | Intensywność wykorzystania terenu | Nie dotyczy |
| | Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu | Nie dotyczy |
| | Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej | Nie dotyczy |
| | Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych | Nie dotyczy |
| | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji | Nie dotyczy |
| | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej | Nie dotyczy |
| | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | Nie dotyczy |

| | | |
|---|--|---|
| | Nadziemna intensywność zabudowy wysokość zabudowy | Nie dotyczy |
| | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | Nie dotyczy |
| Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w: | Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego | <p>Szczegółowe informacje na temat inwestycji przewidzianych w dokumentach planistycznych możliwe są do ustalenia na podstawie niżej wskazanych aktów prawa miejscowego. Deweloper umożliwi zapoznanie się z nimi w Biurze Sprzedaży. Dostęp do tych dokumentów możliwy jest także za pośrednictwem Internetu na stronach internetowych Urzędu Miasta i Gminy w Niepołomicach: https://www.niepolomice.eu oraz https://www.niepolomice.eu/mpzp.pl/index.php/view/map/?repository=niepolomice&project=niep_pub</p> <p>Po północnej, południowej, wschodniej i zachodniej stronie nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie, obowiązuje MPZP.</p> <p>Ponadto w promieniu 1 km od przedsięwzięcia deweloperskiego obowiązują:</p> <ul style="list-style-type: none"> - plan „Niepołomice Centrum”, uchwalony uchwałą nr XVI/200/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 lutego 2020 r.; - plan „Niepołomice Boryczów”, uchwalony uchwałą nr XXXII/444/13 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 3 września 2013 r.; - plan „Niepołomice Stadion Miejski”, uchwalony uchwałą nr X/129/11 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 31 sierpnia 2011 r.; - plan „Niepołomice Strzelnica”, uchwalony uchwałą nr V/38/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 16 stycznia 2007 r.; - plan „A” (Miasto Niepołomice), uchwalony uchwałą nr XXXII/502/05 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 12 kwietnia 2005 r.; - plan „Jazy”, uchwalony uchwałą nr XLII/599/14 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 czerwca 2014 r.; - plan „Podgrabie i Zagrody”, uchwalony uchwałą nr XLII/598/14 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 czerwca 2014 r.; |
| | Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu | 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.

| | | |
|--|---|---|
| | Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach | Deweloper na tym etapie pomimo dochowania należytej staranności nie pozyskał takich informacji, jak również nie dysponuje takimi informacjami we własnym zakresie. |
| | Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania | Deweloper na tym etapie pomimo dochowania należytej staranności nie pozyskał takich informacji, jak również nie dysponuje takimi informacjami we własnym zakresie. |
| | Miejscowych planach odbudowy | Brak informacji, jakoby na terenie gminy Niepołomice uchwalono miejscowy plan odbudowy w rozumieniu przepisu art. 13d ustawy z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 764 z późn. zm.). |
| | Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego | <p>Zgodnie z pismem otrzymanym z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wód Polskich Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej (znak: K.RPP.616.106.2026.BS) nieruchomość, na której ma być wykonane przedsięwzięcie deweloperskie znajduje się w pobliżu nieobwałowanego odcinka rzeki Drwinka, który nie został objęty mapami zagrożenia powodziowego. Wobec powyższego, w obrębie tej nieruchomości nie zostały wyznaczone tzw. obszary szczególnego zagrożenia powodzią od ww. ciek. Nieruchomość, na której ma być wykonane przedsięwzięcie deweloperskie znajduje się poza obszarem zagrożenia powodziowego od rzeki Wisły, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $p=10\%$ oraz poza obszarem gdzie prawdopodobieństwo jest średnie i wynosi $p=1\%$; Nieruchomość, na której ma być wykonane przedsięwzięcie deweloperskie znajduje się poza obszarem zagrożenia powodziowego od rzeki Wisły, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi $p=0,2\%$ (raz na 500 lat);</p> <p>Obszary jw. nie stanowią obszaru szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.</p> <p>Ponadto obszar w promieniu 1 km od przedsięwzięcia deweloperskiego nie koliduje z działaniami wskazanymi w obowiązującym Planie zarządzania ryzykiem powodziowym w dorzeczu Wisły, przyjętym w dniu 23 grudnia 2022 r. rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2022 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 2739).</p> <p>W buforze 1 km od przedsięwzięcia deweloperskiego są zlokalizowane 4 studnie, z czego jedna – P-I (ID 6204) zlokalizowana na dz. 2886/16 obr. 001 Niepołomice posiada aktualną decyzję wodnoprawną oraz strefę ochrony bezpośredniej o wymiarach 9x7,5 m. Na wskazanym obszarze nie występują ujęcia wód powierzchniowych ani strefy ochrony pośredniej</p> |

| | |
|---|---|
| | ujęć wody, 70 zrzutów ścieków, 4 ujęcia wód podziemnych. |
| 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 | <p>Wydano następujące akty prawne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - decyzja Starosty Wielickiego znak: AB.6740.1.4.2022 z dnia 8 września 2022 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla inwestycji pn.: „Budowa drogi gminnej publicznej klasy D na dz. nr 1049/4 oraz 1112/2, 1453/1(1453), 1452/1(1452), 1451/3(1451/1), 1451/5(1451/2), 1049/10(1049/2), 1049/8(1049/6), 1450/1(1450), 1050/1(1050), 4312/1 w Niepołomicach o długości ok. 214 m na odcinku od północnej granicy dz. 1450 do skrzyżowania z drogą powiatową (ul. Grabską) wraz z przebudową skrzyżowania; - decyzja Starosty Wielickiego znak: AB.6740.1.14.2022 z dnia 24 marca 2023 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla inwestycji pn.: "Rozbudowa dróg gminnych: nr 560314K klasy L - ul. Czerwonych Beretów, nr 560413K klasy D - ul. Wrzosowa oraz budowa drogi gminnej klasy D - ul. Potasińskiego na os. Boryczów w m. Niepołomice wraz z budową odwodnienia i oświetlenia dróg oraz przebudową sieci kolidujących z inwestycją. |
| | Deweloper na tym etapie pomimo dochowania należytej staranności nie pozyskał takich informacji. Z ogólnodostępnych informacji pozyskał informację o podpisaniu umowy na budowę linii kolejowej na trasie Kraków-Niepołomice (trwają prace projektowe mające określić przebieg linii) |
| Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego | Deweloper na tym etapie pomimo dochowania należytej staranności nie pozyskał takich informacji, jak również nie dysponuje takimi informacjami we własnym zakresie. |
| Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciw-powodziowych | Deweloper na tym etapie pomimo dochowania należytej staranności nie pozyskał takich informacji, jak również nie dysponuje takimi informacjami we własnym zakresie. |
| Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej | Deweloper na tym etapie pomimo dochowania należytej staranności nie pozyskał takich informacji, jak również nie dysponuje takimi informacjami we własnym zakresie. |
| Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej | Deweloper na tym etapie pomimo dochowania należytej staranności nie pozyskał takich informacji, jak również nie dysponuje takimi informacjami we własnym zakresie. |

| | | |
|--|---|--|
| | Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej | Deweloper na tym etapie pomimo dochowania należytej staranności nie pozyskał takich informacji, jak również nie dysponuje takimi informacjami we własnym zakresie. |
| | Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego | Deweloper na tym etapie pomimo dochowania należytej staranności nie pozyskał takich informacji, jak również nie dysponuje takimi informacjami we własnym zakresie. |
| | Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej | Deweloper na tym etapie pomimo dochowania należytej staranności nie pozyskał takich informacji, jak również nie dysponuje takimi informacjami we własnym zakresie. |
| | Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym | Deweloper na tym etapie pomimo dochowania należytej staranności nie pozyskał takich informacji, jak również nie dysponuje takimi informacjami we własnym zakresie. |

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* |

* Niepotrzebne skreślić.

| | | |
|--|--|---|
| Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał | Decyzja nr 201.2026 z dnia 10.02.2026r. wydaną przez Starostę Wielickiego dla Tomasza Huptysa przeniesione na spółkę pod firmą Ars Kościuszki I sp. z o.o. Decyzją 656.2026 z dnia 20.04.2026 (ostateczna 21-04-2026) | |
| 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 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 | Nie Dotyczy | |
| Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego | Nie dotyczy. | |
| Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych | Rozpoczęcie: 16-03-2026 roku Zakończenie 30-09-2027 roku | |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Liczba budynków | 1 |
| | Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami) | Budynek wielorodzinny z garażem podziemnym położonym na kondygnacji -1 |

| | | |
|--|---|--|
| Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego | 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 25%, kredyt bankowy 75%. |
| | W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu) | Finansowanie bankowe w trakcie pozyskiwania – Łącki Bank Spółdzielczy. |
| 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% - Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (Dz. U. poz. 1341). |
| Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy | <p>Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 6 ust. 1 i art. 7 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) – dalej jako <i>Ustawa</i>, zapewnia nabywcy środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, prowadzonego dla dewelopera przez Łącki Bank Spółdzielczy na podstawie zawartej dnia ... roku, pomiędzy bankiem a deweloperem Umowy Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego Otwartego dla Dewelopera (dalej jako <i>Umowa Rachunku</i>) oraz podaje nabywcy następujące informacje dotyczące rachunku, a mianowicie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Numer otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego: Nr ... 2. Zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku: <ul style="list-style-type: none"> – otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy służy gromadzeniu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywców. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy informuje nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach. Celem prawidłowej ewidencji wpłat, wpłaty nabywców kierowane będą na indywidualne przypisane im numery rachunków. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wyłącznie w celu realizacji zadania inwestycyjnego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera; – Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji zadania inwestycyjnego. Wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów zadania inwestycyjnego, określonych w harmonogramie. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego, określonego w harmonogramie. Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego; | |

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.

- Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek;
- Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji zadania inwestycyjnego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów zadania inwestycyjnego, określonego w harmonogramie zadania inwestycyjnego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera. W trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym zadania inwestycyjnego;
- kontrola obejmuje sprawdzenie, czy:
 - deweloper posiada tytuł własności Nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie,
 - wobec Dewelopera nie zostało wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne albo upadłościowe, przez weryfikację wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz informacji zawartych w Krajowym Rejestrze Zadłużonych,
 - Deweloper posiada pozwolenie na budowę,
 - planowane przez Dewelopera przeznaczenie środków, które będą wypłacone z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w przepisie art. 13 Ustawy,
 - wydatkowanie środków wypłaconych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w przepisie art. 13 Ustawy,
 - Deweloper nie zalega z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne,
 - Deweloper uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców lub podwykonawców,
 - Deweloper dokonał wpłaty składki, o której mowa w przepisie art. 49 Ustawy, na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny w należytym wysokości,
 - Deweloper nie zalega ze zobowiązaniami wobec nabywców, którzy w ramach danego zadania inwestycyjnego odstąpili od umowy na podstawie przepisów art. 43 ust. 1-6 Ustawy,
 - Deweloper nie zalega wobec Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego ze zobowiązaniem wynikającym z realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywcy w sytuacji, o której mowa w przepisie art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy;
- kontrola obejmuje ponadto ustalenie przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, czy deweloper zakończył określony w harmonogramie etap realizacji zadania inwestycyjnego, polegające w szczególności na sprawdzeniu:
 - wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy,
 - udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu,
 - uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy - w przypadku zakończenia robót budowlanych;
- w określonych w Ustawie przypadkach, wynikających w szczególności z negatywnych wniosków z prowadzonej kontroli, bank wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych i wyznacza Deweloperowi termin na usunięcie nieprawidłowości;
- w przypadku odstąpienia od Umowy zgodnie z umową deweloperską przez jedną ze Stron, Bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy. W przypadku rozwiązania Umowy innego niż zgodnie z umową deweloperską, Strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym

| Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy | | Łącki Bank Spółdzielczy | | | | |
|--|-----------------|---|--|----------|------------------------------------|---|
| Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Nr Etapu | | Wyszczególnienie prac | % | Udział względem całości [%] | Termin zakończenia wg. Prospektu |
| | I | 1 | Grunt | 100% | 19,99% | 30.04.2026 |
| | II | 1 | Przygotowanie terenu | 100% | 19,92% | 30.06.2026 |
| | | 2 | Roboty ziemne | 75% | | |
| | | 3 | Konstrukcja budynku | 40% | | |
| | III | 1 | Roboty ziemne | 25% | 18,00% | 30.09.2026 |
| | | 2 | Konstrukcja budynku | 60% | | |
| | IV | 1 | Hydroizolacja dachu | 100% | 15,76% | 31.03.2027 |
| | | 2 | Stolarka okienna | 60% | | |
| | | 3 | Roboty wykończeniowe | 35% | | |
| | | 4 | Instalacja CO | 30% | | |
| | | 5 | Instalacja wod.-kan. | 70% | | |
| | | 6 | Instalacja elektryczna | 40% | | |
| | | 7 | Wentylacja mechaniczna | 40% | | |
| | | 8 | Elewacja | 20% | | |
| | | 9 | Winda | 50% | | |
| | V | 1 | Stolarka drzwiowa | 40% | 16,15% | 30.06.2027 |
| | | 2 | Roboty wykończeniowe | 30% | | |
| | | 3 | Instalacje CO | 30% | | |
| | | 4 | Instalacje wod.-kan. | 30% | | |
| | | 5 | Instalacje elektryczne | 50% | | |
| | | 6 | Instalacja wentylacji | 40% | | |
| | | 7 | Elewacja | 60% | | |
| | | 8 | Roboty ślusarskie | 65% | | |
| | | 9 | Winda | 50% | | |
| | | 10 | Sieci zewnętrzne | 100% | | |
| | | 11 | Przyłącza (wod.-kan., gaz, teletechniczne, energetyczne) | 100% | | |
| | | 12 | Zagospodarowanie terenu | 40% | | |
| | VI | 1 | Roboty wykończeniowe | 35% | 10,18% | 30.09.2027 |
| | | 2 | Instalacje CO | 40% | | |
| 3 | | Instalacje elektryczne | 10% | | | |
| 4 | | Instalacja wentylacji | 20% | | | |
| 5 | | Elewacja | 20% | | | |
| 6 | | Roboty ślusarskie | 35% | | | |
| 7 | | Zagospodarowanie terenu | 60% | | | |
| 8 | | Pozwolenie na użytkowanie | | | | |
| | | | Suma | | 100,00% | |
| Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji | | Tak, w przypadku zmiany wysokości stawki podatku VAT lub wprowadzenia nowego podatku, któremu podlegałyby sprzedaż, odpowiednio ulegnie zmianie także cena. | | | | |

| 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 | Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) – dalej jako <i>Ustawa</i> . |

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

Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

1. jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy;
2. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy;
3. jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 Ustawy lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;
4. jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;
5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;
6. w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w terminie wynikającym z tych umów;
7. 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;
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. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

W przypadkach, o których mowa powyżej w pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa powyżej w pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, 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 powyżej w pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.

W przypadku, o którym mowa powyżej w pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa powyżej w pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.

Nabywcy przysługuje również prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej:

1). w przypadku zmiany wysokości stawki podatku VAT lub wprowadzenia nowego podatku, któremu podlegałyby niniejsza sprzedaż, czego skutkiem będzie wzrost Ceny za Lokal Mieszkalny, wówczas Nabywca może odstąpić od Umowy Deweloperskiej w terminie 30 dni licząc od zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o tej zmianie,

2). jeżeli różnica w powierzchni Lokalu Mieszkalnego po jego rzeczywistym obmiarze przekroczy 2% w stosunku do podanej w niniejszej umowie, czego skutkiem będzie wzrost Ceny Lokalu Mieszkalnego, wówczas Nabywca może odstąpić od Umowy Deweloperskiej w terminie 30 dni licząc od zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o tej zmianie.

Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do

uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.
Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 1) 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 – **TAK**
- 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. – **TAK**
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; – **NIE DOTYCZY**
 - 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu; – **NIE DOTYCZY**
 - 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; – **NIE DOTYCZY**
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a. zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, – **TAK**
 - 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. – **TAK**

Możliwość zapoznania się z informacjami i dokumentami w powyższym zakresie udostępniona jest w Biurze Sprzedaży prowadzonym przez ARS Kościuszki I Sp. z o.o. pod adresem ul. Tyniecka 158, 30-376 Kraków, w dni od poniedziałku do piątku, w godzinach od 9:00 do 17:00, po wcześniejszym umówieniu spotkania.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Krakowskim Banku Spółdzielczym, 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 Krakowskiego Banku Spółdzielczego,
- 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
- Krakowski Bank Spółdzielczy korzysta także z następujących znaków towarowych: - KBS

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.

ARS Kościuszki I Sp. z o.o.
30-376 Kraków, ul. Tyniecka 158
NIP: 6762696865, REGON: 542088044
KRS: 0001180907