

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu:
15.12.2025 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	MURAPOL REAL ESTATE Spółka akcyjna z siedzibą w Bielsku-Białej przy ul. Dworkowa 4, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Bielsku-Białej VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w Rejestrze Przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000030723	
Adres	Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej - <u>adres siedziby</u> : ul. Dworkowa 4, 43-300 Bielsko-Biała; Adresy punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych - <u>terenowe biuro sprzedaży</u> : ul. Konduktorska 6, 40-155 Katowice	
Numer NIP i REGON	NIP: 6771007078	REGON: 35075700200000
Numer telefonu	33 819 33 33	
Adres poczty elektronicznej	informacja@murapol.pl	
Numer faksu	33 829 46 66	
Adres strony internetowej dewelopera	www.mre.murapol.pl; www.murapol.pl; www.murapolre.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	Zadanie inwestycyjne – budynek mieszkalny wielorodzinny przy al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 98A, 92-202 Łódź
Data rozpoczęcia	Styczeń 2020 r.

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	23 sierpnia 2021 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Zadanie inwestycyjne – budynek mieszkalny wielorodzinny przy al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 98B, 92-202 Łódź
Data rozpoczęcia	Styczeń 2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	28 września 2021 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Zrealizowane dwubudynkowe przedsięwzięcie deweloperskie (podzielone na dwa zadania inwestycyjne) przy ul. Heweliusza 9 i 11 w Toruniu
Data rozpoczęcia	maj 2024 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	14 listopada 2025 r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Adres: ul. Karoliny/Ludwika, Katowice kod pocztowy: 40-186 Działki: 14/6; obręb: nr 0002, Bogucice – Zawodzie. Na części w/w działki 6 (która ulegnie podziałowi m.in. w zakresie umożliwiającym wydzielenie fragmentu nie wchodzącego w zakres realizacji inwestycji) zrealizowane zostaną zadanie inwestycyjne nr I (dotyczące budynku nr 1) i zadanie inwestycyjne nr II (dotyczące budynku nr 2) - w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego obejmującego budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową wraz z garażami podziemnymi oraz z miejscami postojowymi naziemnymi, elementami zagospodarowania terenu oraz infrastrukturą techniczną (budynek nr 3 jako osobne zadanie inwestycyjne nr III zrealizowane zostanie niezależnie od realizacji zadań inwestycyjnych nr I i II na działkach gruntu o numerach 14/13 i 14/14). Niniejszy prospekt informacyjny dotyczy budynku nr 2 – zadanie inwestycyjne nr II

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

	(zastrzega się możliwość zmiany stanu wieczystoksięgowego poprzez podziały działek i wyodrębnienie poszczególnych działek/działki do innych ksiąg wieczystych celem zapewnienia prawidłowej realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym w celu)
Numer księgi wieczystej	KA1K/00031661/9 (dz. 14/6)
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Księga wieczysta nr KA1K/00031661/9: HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA DO KWOTY 6 000 000,00 ZŁ USTANOWIONA NA RZECZ MURAPOL REAL ESTATE (REGON: 350757002, KRS: 0000030723) WIERZYTELNOŚĆ I STOSUNEK PRAWNY: ZWROT ZADATKU WRAZ Z VAT (ALBO ZAPŁATĘ ZADATKU W PODWÓJNEJ WYSOKOŚCI WRAZ Z VAT OD KWOTY ZADATKU) ORAZ ZALICZKI 1 I ZALICZKI 2 WRAZ Z VAT ZAPŁATA ODSETEK USTAWOWYCH ZA OPÓŹNIENIE W ZWROCIE UDZIELONEGO ZADATKU WRAZ Z VAT (ALBO ZAPŁACIE ZADATKU W PODWÓJNEJ WYSOKOŚCI WRAZ Z VAT OD KWOTY ZADATKU) ORAZ ZALICZKI 1 I ZALICZKI 2 WRAZ Z VAT, POKRYCIE KOSZTÓW DOCHODZENIA ZWROTU UDZIELONEGO ZADATKU WRAZ Z VAT (ALBO ZAPŁATY ZADATKU W PODWÓJNEJ WYSOKOŚCI WRAZ Z VAT OD KWOTY ZADATKU) ORAZ ZALICZKI 1 I ZALICZKI 2 WRAZ Z VAT, ZAPŁATY ODSETEK USTAWOWYCH ZA OPÓŹNIENIE W ZWROCIE UDZIELONEGO ZADATKU WRAZ Z VAT (ALBO ZAPŁACIE ZADATKU W PODWÓJNEJ WYSOKOŚCI WRAZ Z VAT OD KWOTY ZADATKU) ORAZ ZALICZKI 1 I ZALICZKI 2 WRAZ Z VAT, W TYM KOSZTÓW POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO I EGZEKUCYJNEGO, UMOWA PRZEDWSTĘPNA ORAZ UMOWA USTANOWIENIA HIPOTEKI I USTANOWIENIE TYTUŁÓW EGZEKUCYJNYCH ORAZ PROTOKÓŁ PRZYJĘCIA DOKUMENTU DO DEPOZYTU Z DNIA 17.12.2024 ROKU REP A 12925/2024 SPORZĄDZONA PRZEZ NOTARIUSZA KATARZYNE GRUSZCZYŃSKĄ. Wzmianka: REP.C. / NOTA / 1107672 / 25 - 2025-12-09, 16:34:38 1.1 DZ. KW. / KA1K / 28581 / 25 / 3 - 2025-12-10, 08:13:22 - WYKREŚLENIE HIPOTEKI UMOWNEJ – dot. wykreślenia w/w hipoteki
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⁾	Nieruchomość położona jest w Katowicach, w dzielnicy Bogucice, w odległości około 2 km od centrum miasta (ok 2 km w linii prostej od północnej granicy działki) do Rynku w Katowicach). Teren ten stanowi część obszaru o zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, z podstawową infrastrukturą społeczną i komunikacyjną. W bezpośrednim otoczeniu znajdują się obiekty handlowe i usługowe, w tym supermarket oraz apteka, zlokalizowane w odległości około 300-500 metrów od nieruchomości, ok 200 m w linii prostej (liczonej od południowej granicy działki) zlokalizowany cmentarz Katowice-Bogucice. Na bezpośrednio sąsiadującej z działką 14/6 od strony zachodniej działce

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.

	znajduje się Stacja Demontażu Pojazdów Lakpol (w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się również siedziba Śląskiego Przedsiębiorstwa Robót Inżynierskich Sp. z o.o., Auto Serwis, Paweł Kontek, Solid Security – Ochrona Osób i Mienia). Na wschód (od północno - wschodniej granicy działki) – w odległości ok 320 m w linii prostej - Rodzinne Ogrody Działkowe „Radość”. Wzdłuż wschodniej granicy Nieruchomości zlokalizowana jest naziemna linia wysokiego napięcia. W odległości około 450 metrów (liczony od północno – zachodniej granicy działki) znajduje się przystanek komunikacji miejskiej „Bogucice Kościół”, obsługujący linie autobusowe łączące dzielnicę z centrum Katowic oraz sąsiednimi rejonami. Przystanek – „Bogucice Cmentarz” zlokalizowany jest w odległości około 400 metrów. W promieniu do 2 kilometrów dostępna jest również sieć przystanków wzdłuż ulic Katowickiej i Dudy-Gracza, umożliwiających połączenia w kierunku Sosnowca, Chorzowa i Zabrza. W otoczeniu nieruchomości występują obiekty oświatowe i opiekuńcze. W odległości około 360 metrów znajduje się Przedszkole Parafii św. Szczepana przy ul. Markiefki 89, a w odległości około 420 metrów – Zespół Szkolno-Przedszkolny nr 4 obejmujący Szkołę Podstawową nr 13 i Przedszkole Miejskie nr 70 przy ul. Wróblewskiego 42–44. W odległości około 1 kilometra mieści się Żłobek Miejski przy ul. Ordona 3A. W promieniu do 1,7 kilometra funkcjonują niepubliczne przedszkola i żłobki, m.in. Norlandia „Piano” oraz Super Giganci. W zasięgu około 3 kilometrów od nieruchomości znajdują się główne obiekty użyteczności publicznej i kultury: Narodowa Orkiestra Symfoniczna Polskiego Radia (1,1 km), Muzeum Śląskie (1,0 km), Rondo gen. Jerzego Ziętka (1,9 km), Hala Widowiskowo-Sportowa „Spodek” (1,3 km) oraz Dworzec PKP Katowice (2,2 km). W odległości około 1,8 kilometra na południe zlokalizowany jest Park Dolina Trzech Stawów, obejmujący tereny zielone, zbiorniki wodne i ścieżki pieszo-rowerowe. Około 3,7 kilometra na południowy zachód położone jest lotnisko Muchowiec (EPKM). W bliskim sąsiedztwie inwestycji przebiega ulica Katowicka i ulica Leopolda, w odległości około 200 metrów, stanowiące jedne z głównych ciągów komunikacyjnych Katowic i łączące centrum z dzielnicami wschodnimi. W odległości do 1 kilometra dostępne są także arterie o znaczeniu ponadlokalnym – aleja Roździeńskiego oraz ulica Dudy-Gracza – umożliwiające dojazd do autostrady A4 oraz dróg krajowych w kierunku Sosnowca, Mysłowic i Chorzowa. W promieniu 300 metrów od nieruchomości zlokalizowany jest kościół parafialny św. Szczepana. Tereny międzyosiedlowe w rejonie ulicy Karoliny stanowią częściowo obszary zabudowane oraz częściowo tereny zielone o charakterze rekreacyjnym. W otoczeniu widoczny jest stopniowy proces przekształceń przestrzennych związanych z rozwojem zabudowy mieszkaniowej i usługowej w rejonie ulic Karoliny i Katowickiej. Z uwagi na stwierdzone na Nieruchomości ryzyko wystąpienia zanieczyszczenia powierzchni ziemi związane z funkcjonowaniem na jej terenie warsztatu remontowego dla maszyn budowlanych czy samochodów ciężarowych, Deweloper jest w trakcie pozyskiwania decyzji w przedmiocie remediacji terenu w obszarze Nieruchomości.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	<u>Plan ogólny gminy</u>	Uchwała nr III/21/24 z dnia 29 maja 2024 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie miasta Katowice (data ogłoszenia: 2024-06-04, https://dzienniki.slask.eu/eli/POL_WOJ_SL/2024/4137/ogl)
	<u>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</u>	Uchwała nr V/63/24 z dnia 25 lipca 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Katowice do 2030 roku” (data ogłoszenia 2024-07-29)
	<u>Miejscowy plan odbudowy</u>	
	Inne ⁴	

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

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,

		UCHWAŁA NR XXXIX/850/21 RADY MIASTA KATOWICE z dnia 30 września 2021 r. w sprawie przyjęcia "Aktualizacji Programu Ochrony Środowiska dla Miasta Katowice na lata 2021- 2024 z perspektywą do 2026" UCHWAŁA NR LXV/1360/23 RADY MIASTA KATOWICE z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Miasta Katowice 2030 UCHWAŁA NR VI/62/8/2023 SEJMIKU WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO z dnia 20 listopada 2023 r. w sprawie przyjęcia aktualizacji „Programu ochrony powietrza dla województwa śląskiego” przyjętego uchwałą Nr VI/21/12/2020 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 22 czerwca 2020 roku (data ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej Samorządu Województwa Śląskiego: 2023-11-20)
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	

- 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.

	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾	Przeznaczenie terenu	
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	

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

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	Budynek mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową wraz z garażami podziemnymi
	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu	Mieszkalno-usługowy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Szerokości elewacji frontowej – na podstawie przepisu § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury ustala się wnioskowaną szerokość elewacji frontowej dla budynku (nr 1) 40÷50 m. Wartość ta mieści się w ww. przedziale średnich wartości tego parametru z uwzględnieniem 20% tolerancji dla terenu analizowanego (33,5 ÷ 50,2 m); Dodatkowo wnioskowana szerokość elewacji projektowanych obiektów od wewnętrznej drogi dojazdowej wynosi dla budynku nr 2 (52÷ 62 m) dla budynku nr 3 (70÷ 80 m), zatem wnioskowane szerokości elewacji projektowanych obiektów od drogi wewnętrznej są w przedziale 52÷ 80 m i zawierają się w przedziale szerokości elewacji frontowych obiektów znajdujących się w obszarze analizowanym (7 ÷ 97 m) i tym samym stanowią kontynuację cech zabudowy w tym zakresie; wysokości elewacji frontowej – ustala się, zgodnie z § 7.4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 z późniejszymi zmianami), tj. dla budynku nr 1 o wysokości elewacji frontowej 16 ÷ 21 m, dla budynków nr 2, 3, wysokość górnej krawędzi elewacji od wewnętrznej drogi dojazdowej o wysokości (16 ÷ 21 m) nawiązującej do wysokości elewacji frontowej zabudowy na obszarze analizowanym (3 ÷ 22 m);
	forma architektoniczna	Geometria dachu – ustala się dla ww. inwestycji dach płaski na wysokości od ul. Ludwika ok. 16–21 m oraz od drogi dojazdowej wewnętrznej ok. 16–21 m o minimalnym spadku niezbędnym do odprowadzenia wód deszczowych
	usytuowanie linii zabudowy	Nieprzekraczalna linia zabudowy -w odległości 5m od krawędzi jezdni wewnętrznej drogi dojazdowej będącej przedłużeniem ul. Ludwika. Projektowany budynek nr 1 ma min odległość od linii zabudowy ok 72 cm.
	intensywność wykorzystania terenu	0,34-0,35
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Wszelkie ewentualne kolizje projektowanej inwestycji z istniejącą zielenią średnią i wysoką należy rozwiązać zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 z późniejszymi zmianami). W celu zapewnienia maksymalnej ochrony przyrody, poprzez zminimalizowanie lub wyeliminowanie wycinki

	drzew i krzewów, sugeruje się rozwiązanie ww. kwestii w ramach prac nad projektem budowlanym. W oparciu o art. 53 ust. 4 pkt 2a w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późniejszymi zmianami) projekt decyzji ustalającej warunki zabudowy przesłano do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Katowicach z prośbą o uzgodnienie pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Katowicach nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie (od dnia 17.09.2024 r.), w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane. Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dziennik Ustaw z 2024 r., poz. 1130 z późniejszymi zmianami), w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin o których mowa w art. 101 ust. 3 ustawy z dnia 09 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (innych niż złoża strategiczne) oraz wód podziemnych, projekt decyzji ustalającej warunki zabudowy przesłano do Urzędu Marszałkowskiego Województwa Śląskiego z prośbą o uzgodnienie. Marszałek Województwa Śląskiego nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie (od dnia 17.09.2024 r.), w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane. Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 4a w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późniejszymi zmianami), w odniesieniu do udokumentowanych: • złóż kopalin o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 09 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze, • uznanych za strategiczne złóż kopalin o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 09 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze, • kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji, projekt decyzji ustalającej warunki zabudowy przesłano do Ministra Klimatu i Środowiska z prośbą o uzgodnienie. Minister Klimatu i Środowiska nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie (od dnia 17.09.2024 r.), w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane. W związku z lokalizacją linii elektroenergetycznych WN 110 kV na obszarze objętym wnioskiem projektowe
--	---

	zagospodarowanie terenu należy uzgodnić odrębnie w TAURON Dystrybucja SA. Oddział w Gliwicach Wydział Eksploatacji zgodnie z pismem z dnia 04.07.2024 r. znak TDAŁ-0310393-03. Projektowane zagospodarowanie terenu w strefach technologicznych linii napowietrznych 110 kV musi spełniać wymagania aktualnej normy PN-EN 50341-2-22:2012 oraz normy N SEP-E-004 w przypadku linii kablowych 110 kV. W celu uzyskania ostatecznego uzgodnienia zagospodarowania działek, w tym lokalizacji obiektów budowlanych znajdujących się w strefach technologicznych linii napowietrznych i kablowych 110 kV wynoszących odpowiednio: 15m od rzutu poziomego skrajnych przewodów roboczych w liniach napowietrznych oraz 5m od rzutu poziomego skrajnych kabli linii kablowych 110 kV w liniach kablowych, należy przesłać do uzgodnienia analizę techniczną zawierającą: • Rysunek projektowanego zagospodarowania terenu z naniesionymi osiami linii kablowych bądź napowietrznych, naniesionymi rzucami skrajnymi przewodów roboczych linii 110 kV, naniesionymi strefami technologicznymi odpowiednio kablowych bądź napowietrznych. • W przypadku linii napowietrznych – profil podłużny przesłać na podstawie pomiarów geodezyjnych, które powinny stanowić załącznik do opracowania w miejscach skrzyżowań i zbliżeń projektowanych obiektów w szczególności do powierzchni działki, projektowanych budynków oraz innych obiektów budowlanych zlokalizowanych w strefie technologicznej linii napowietrznych 110 kV. • Pomiar natężenia pól elektromagnetycznych wraz z opinią o możliwości lokalizacji projektowanego zagospodarowania w odległości poziomej mniejszej niż 14,5 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów roboczych w przypadkach obiektów, w których przewidziane jest przebywanie ludzi powyżej 8 godzin. • Oświadczenie projektanta o spełnieniu wszystkich wymagań norm i przepisów budowlanych w zakresie związanym z projektowaniem zagospodarowania działek na zbliżeniach i skrzyżowaniach z liniami elektroenergetycznymi WN110 kV. Przed przystąpieniem do prac w odległości mniejszej niż: • 3 m od skrajnych przewodów linii napowietrznej,
--	---

	• 10 m od skrajnych przewodów linii napowietrznych SN, • 5 m od skrajnych kabli linii kablowej 110 kV, • 2 m od kabli linii kablowej SN — niezbędne jest zgłoszenie prac eksploatacyjnych. prace należy bezwzględnie prowadzić przy zachowaniu właściwych stref bezpieczeństwa wynikających z obowiązujących norm i przepisów.
wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Zgodnie z załącznikami mapowymi do pisma Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Katowicach znak: KAT.5121.391.2021 (L.dz. 38586/12/2021/TK) z dnia 16.12.2021 r. przedmiotowy teren leży poza terenem górniczym (z uwagi na wygaśnięcie koncesji) w rozumieniu art. 6 ust. 1 pkt 15 ustawy z dnia 09 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1420 z późniejszymi zmianami).
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Teren ma dostęp do drogi publicznej (ul. Ludwika) poprzez istniejącą wewnętrzną drogę na jej przedłużeniu pozostającą we władaniu Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów w Katowicach. 1. Należy spełnić warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej (sprecyzowane w piśmie Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów w Katowicach L.dz. WD.445.467.2022/2024K-3152/UM z dnia 03.09.2024 r.) zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 645 ze zmianami), tj.: - projektowaną inwestycję należy skomunikować z ulicą Ludwika, poprzez istniejącą drogę wewnętrzną na jej przedłużeniu; - projekt zagospodarowania terenu, stanowiący integralną część projektu budowlanego, uzgodnić z Miejskim Zarządem Ulic i Mostów w Katowicach w zakresie zjazdu drogi publicznej i obsługi komunikacyjnej; - zgodnie z Dział III, Rozdz. 3, §18 ust. 1 i 2, Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, należy na terenie inwestycji (poza pasem drogowym), zapewnić stosownie dla przeznaczenia obiektu, miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w ilości wynikającej z potrzeby zapewnienia właściwej obsługi

	komunikacyjnej obiektu, lecz nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny oraz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni handlowo-usługowej. Ponadto zawarto pouczenie Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów w Katowicach informujące, że zgodnie z art. 16.1 ustawy o drogach publicznych w ramach inwestycji nie drogowej inwestor ma obowiązek wykonania, w celu umożliwienia obsługi komunikacyjnej przedsięwzięcia, przebudowy odcinka ogólnodostępnej drogi wewnętrznej na przedłużeniu ul. Ludwika od połączenia ul. Ludwika i Karoliny do projektowanej wjazdu na teren inwestora wraz z budową wzdłuż niej ciągu pieszego do istniejącej infrastruktury pieszej. Koncepcję przebudowy oraz projekt budowlany należy uzgodnić w MZUiM w Katowicach.
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	- doprowadzenia energii elektrycznej Zgodnie z zapewnieniami dostawy energii wydanymi przez TAURON Dystrybucja S.A. z dnia 25.06.2024 r., istnieje możliwość przyłączenia do sieci elektroenergetycznej oraz dostawy energii. - doprowadzenia wody i odprowadzania ścieków Zgodnie z pismem Katowickich Wodociągów S.A. znak WWD/517/2021/IT/SDS/AM z dnia 29.09.2021 r.: - doprowadzenie wody w celu zasilania projektowanej zabudowy możliwe jest z sieci wodociągowej Ø 160 mm w rejonie ul. Karoliny, oddalonej o około 40 m od planowanego zamierzenia inwestycyjnego - odprowadzenie ścieków bytowych z projektowanej zabudowy możliwe jest do sieci kanalizacji sanitarnej Ø 300 mm w rejonie ul. Ludwika, oddalonej o około 115 m od planowanego zamierzenia inwestycyjnego. Zapewnienia te wymagają realizacji przez Inwestora sieci wodociągowej i kanalizacyjnej i uzyskania dla nich decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w ramach odrębnego postępowania. - odprowadzenia wód opadowych Zgodnie z pismem Katowickich Wodociągów S.A. znak WWD/353/2021/SDS/MCG z dnia 5.10.2021 r. oraz protokołem nr 529/KD/2021 z posiedzenia Rady Technicznej Deszczowej z dnia 29.09.2021 r., stanowiącym integralną część ww. pisma, wody opadowe należy zagospodarować we własnym zakresie w obrębie swojej działki, przy zachowaniu zasad określonych w art. 234 (Dz. U. 2021 r. poz. 624) ustawy prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. Dodatkowo zabrania się wprowadzania wód deszczowych do kanalizacji sanitarnej. - doprowadzenie ciepła TAURON Ciepło Sp. z o.o. w piśmie sygnatura RS/W/348/411/RM/3/N/240715 z dnia

		15.07.2024 r. poinformowało o możliwości podłączenia do sieci ciepłowniczej projektowanej inwestycji.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Min 25%
	nadziemna intensywność zabudowy	0,34 – 0,35
	wysokość zabudowy	Budynek 1 – wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: 16 – 21 m Budynek 2 i 3 – wysokość górnej krawędzi elewacji od wewnętrznej drogi dojazdowej: 16 - 21 m
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	UCHWAŁA NR XLV/858/17 RADY MIASTA KATOWICE z dnia 27 lipca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic Wróblewskiego i Podhalańskiej w Katowicach (<u>Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego z dnia 4 sierpnia 2017 r., poz. 4450</u>) <i>ZC - teren cmentarza, UKk - teren zabudowy usług kultu religijnego, UZ - teren zabudowy usług zdrowia; KP - teren miejsc postojowych</i> UCHWAŁA NR XLVII/461/97 RADY MIEJSKIEJ KATOWIC z dnia 17 listopada 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice, w obszarze dzielnicy Bogucice, w rejonie ul. (<u>Dziennik Urzędowy Województwa Katowickiego nr 4 z dnia 10 lutego 1998 r.</u>) <i>ZC - Teren przeznaczony na rozbudowę obecnego cmentarza</i> UCHWAŁA NR XX/478/20 RADY MIASTA KATOWICE z dnia 28 maja 2020 r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Katowickiej i Henryka Mikołaja Góreckiego w Katowicach - część I (<u>Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego z dnia 3 czerwca 2020 r., poz. 4377</u>) <i>Tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</i> UCHWAŁA NR XXXI/674/21 RADY MIASTA KATOWICE z dnia 4 lutego 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru

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.

* Niepotrzebne skreślić.

	położonego w rejonie ulic Leopolda i Wiertniczej w Katowicach (<u>Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego z dnia 10 lutego 2021 r., poz. 1088</u>) <i>ZP - teren zieleni parkowej</i> Uchwała Nr 254/2003 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 23 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy przemysłowej Srokowiec w Siemianowicach Śląskich (<u>Ogłoszony: Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2004 r. Nr 33, poz. 1084</u>) - <i>ZI (Tereny zieleni izolacyjnej); PT (Obszar produkcyjno-techniczny); PP - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zakłady produkcyjne, rzemieślnicze, bazy, składy i magazyny)</i>
decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	- decyzje związane z budową/ rozbudową budynków wielorodzinnych oraz jednorodzinnych, - decyzje dotyczące zmiany przeznaczenia budynków/lokali o funkcjach nieuciążliwych. (m.in. sklep usługowy przekształcony na lokal gastronomiczny)
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	„Obwieszczenie Burmistrza Miasta Wojkowice z dnia 30.10.2025 r. o czynnościach organu w toku postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Zbieranie odpadów przy ul. Chemicznej w Siemianowice Śląskie na działkach geodezyjnych o numerach 1132/10, 1255/61 oraz 1256/60
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	Miasto podpisało umowę na inwestycję „Budowa i modernizacja układu drogowego na obszarze przemysłowym Srokowiec w Siemianowicach Śląskich”: zakres: budowa/modernizacja dróg w obrębie ul. Stalmacha, Chemicznej, Budowlanej, Konopnickiej, skomunikowanie terenów przemysłowych.; 22.10.2025 r. Wojewoda Śląski zmienia wcześniejszą decyzję wojewody z 20.01.2025 r. w sprawie budowy drogi łączącej ul. Stalmacha z ul. Konopnickiej w Siemianowicach Śląskich
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 przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
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	Zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy z dnia 07.10.2024 nr LODWZ-0190/2024 W oparciu o art. 53 ust. 4 pkt 16 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zmianami) projekt decyzji o warunkach zabudowy przesłano do Prezesa Centralnego Portu Komunikacyjnego sp. z o.o. w Warszawie z prośbą o uzgodnienie. W dniu 26.09.2024 r. tj. w terminie określonym przepisami art. 106 §3 Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572 ze zmianami) wpłynęło pismo zawierające stanowisko Centralnego Portu Komunikacyjnego sp. z o. o. w zakresie przewidzianych do realizacji inwestycji kolejowych (KPR.457.1981.2024.49_JZ z dnia 26.09.2024r). Zgodnie z Koncepcją przygotowania i realizacji inwestycji Port Solidarność – Centralny Port Komunikacyjny dla Rzeczypospolitej Polskiej, przyjętą uchwałą Rady Ministrów nr 173/2017 z dnia 7 listopada 2017 r. podjęte zostały prace przygotowawcze mające na celu opracowanie dokumentacji. Zrealizowany w roku 2019 pierwszy etap przygotowawczy obejmował opracowanie Strategicznego Studium Lokalizacyjnego (SSL), którego celem było określenie korytarzy linii kolejowych. W roku

		2020, w początkowym etapie, który miał miejsce od 10 lutego 2020 r. do 10 marca 2020 r. Strategiczne Studium Lokalizacyjne zostało poddane konsultacjom społecznym. Następnie projekt SSL wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poddany został strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko (SOOŚ). W dniu 22 kwietnia 2021 r. Zarządzeniem nr 8 Pełnomocnika Rządu do Spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego przyjęto Strategiczne Studium Lokalizacyjne Inwestycji Centralnego Portu Komunikacyjnego. W odniesieniu do przedmiotu sprawy informuje, że obszar wskazany w piśmie znajduje się w korytarzu SSL. Obszar ten będzie potencjalnie brany pod uwagę w trasowaniu nowych linii kolejowych na odcinku 111 Biała Błotna – Chełmek oraz nr 113 Katowice – Kraków w dalszych etapach prac. Następne kroki po przyjęciu SSL to opracowywanie dokumentacji studialnej (Studium Techniczno-Ekologiczno-Środowiskowego – STEŚ), która obejmuje w swoim zakresie wielowariantowe opracowanie wariantów przebiegu linii kolejowych, wraz ze wskazaniem wariantu inwestorskiego. Przetarg na opracowanie STEŚ dla budowy linii kolejowych nr 111 Biała Błotna – Chełmek oraz nr 113 Katowice – Kraków znajduje się na liście przetargów do uruchomienia. Na obecnym etapie każdorazowy zasięg korytarza SSL jest takim prawdopodobnym do przeprowadzenia nowej linii kolejowej. Zgodnie ze stanowiskiem Spółki dostępnym pod adresem: https://www.cpk.pl/pl/inwestycje/dla-bazawiedzy obowiązuje następująca zasada: opracowanie wariantu przebiegu z dniem ustalenia lokalizacji inwestycji, tj. wydania decyzji administracyjnej dokonującej lokalizacji inwestycji, w przypadku inwestycji kolejowych, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowych. Określa ona linię rozgraniczającą teren inwestycji i wywołuje skutek w obszarze gospodarowania mieniem (skutek wyłączeniowy bądź możliwość dokonywania wyłączenia odrębnym rozstrzygnięciem). W związku z faktem, że dla omawianej inwestycji przecinającej obszar opracowywanej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego taka decyzja nie została wydana, Spółka nie ma podstaw do dokonywania uzgodnienia przedłożonego projektu. Uwzględniając powyższe uwarunkowania sugeruje się ciągłe monitorowanie kwestii ostatecznego przebiegu linii kolejowej w pasie strategicznego studium lokalizacyjnego (SSL).
	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 Prezydenta Miasta Katowice numer RBDEC-0578/2025 z dnia 05 listopada 2025 r.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia robót budowlanych: marzec 2026 Planowany termin zakończenia robót budowlanych: styczeń 2028	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	Liczba budynków	Budynek o numerze budowlanym 2 (dwa) jako wyodrębnione zadanie nr II w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego obejmującego budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową wraz z garażami podziemnymi oraz z miejscami

lub zadania inwestycyjnego		postojowymi naziemnymi, elementami zagospodarowania terenu oraz infrastrukturą techniczną
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynek 1-2: 19,3m Budynek 2-3: 15,7m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiar zostanie dokonany w oparciu o Normę PN-ISO 9836, z uwzględnieniem zasad §12 Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2020 poz. 1609 z późn. zm.)	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Zamierzone finansowanie: ok. 71% ze środków własnych dewelopera oraz ze środków pochodzących z Grupy Kapitałowej Murapol; ok. 29% ze środków wypłacanych z otwartego rachunku powierniczego. Procentowy udział może być zmienny w czasie w zależności od postępu inwestycji i sprzedaży lokali.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy* (na dzień sporządzenia niniejszego prospektu dla zadania inwestycyjnego nr 1 nie otwarto mieszkaniowego rachunku powierniczego, przy czym Deweloper planuje otworzyć otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy)	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	W związku z nierozpoczęciem sprzedaży w rozumieniu art. 5 pkt 12 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym w związku z art. 48 ust. 6 tej ustawy, zgodnie z którym wysokość składki oblicza się według stawki procentowej właściwej w dniu rozpoczęcia sprzedaży przedsięwzięcia deweloperskiego – na moment sporządzenia niniejszego prospektu wysokość składki nie została wyliczona
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Poniższe zasady dotyczą otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, który Deweloper planuje otworzyć dla przedsięwzięcia deweloperskiego: 1. Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty z rachunku powierniczego, odrębnie dla każdego z nabywców lokalu wybudowanego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, na unikalnych rachunkach („Subkonto Nabywcy”) niebędących odrębnymi rachunkami bankowymi. 2. Prawo do wypowiedzenia umowy o prowadzenie rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów.	

	3. W czasie obowiązywania umowy o prowadzenie Rachunku Powierniczego nie może ona ulec zmianie bez zgody Nabywcy, z tym zastrzeżeniem że zmiana oprocentowania Rachunku Powierniczego nie stanowi zmiany umowy. 4. W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu. 5. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w jego harmonogramie, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 Ustawy, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. 6. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych. Nabywca nie ponosi kosztów związanych z otwarciem i utrzymaniem wyżej opisanego otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, w tym subkonta przypisanego do nabywcy.		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Santander Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie (instytucja, z którą Deweloper planuje zawrzeć umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego)		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etapy realizacji inwestycji	Procentowy szacunkowy podział kosztów [%]	Data zakończenia
	Etap I Zakup gruntu i uzyskanie pozwolenia na budowę w oparciu w wykonany projekt budowlany,	25%	Wykonano
	Etap II Roboty ziemne	15%	2026-07-10
	Etap III Stan zero	10%	2026-10-16
	Etap IV Stan surowy otwarty – nadziemne kondygnacje - pierwsza i druga – bez ścianek działowych	10%	2026-12-18
	Etap V Stan surowy otwarty bez dachu, bez ścianek działowych –	10%	2027-06-04

	wszystkie kondygnacje		
	Etap VI Instalacje wewnętrzne	10%	2027-07-30
	Etap VII Prace wykończeniowe budynku z zewnątrz: elewacje, pokrycie dachowe	10%	2027-10-22
	Etap VIII Prace wykończeniowe wewnętrzne do stanu deweloperskiego	10%	2028-01-14
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	NIE PRZEWIDUJE SIĘ		

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

* Niepotrzebne skreślić.

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 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 (dalej zwanej w niniejszej rubryce „Ustawą”), w każdym z następujących przypadków: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 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, 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 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 nieprzeniesienia 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 zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną spółdzielczą kasą oszczędnościowo – kredytową (zwaną dalej: „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) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. <u>Terminy i przesłanki do wykonania przez Nabywcę ustawowego prawa do odstąpienia od umowy:</u> W przypadkach, o których mowa w pkt 1-5 powyżej, 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 w pkt 6 powyżej, 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 w pkt 7 powyżej, 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 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 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 w pkt 9 powyżej, 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. <u>Wyjaśnienie do pkt 7 oraz 9 powyżej:</u> Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy również w przypadku, gdy Deweloper w sytuacjach opisanych w art. 10 ust. 1 lub w art. 12 ust. 1 Ustawy nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą <u>w obowiązujących Dewelopera następujących terminach:</u> a) 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przez bank lub kasę dotychczas prowadzących ten rachunek. Uprawnienie do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej z tej przyczyny przysługuje Nabywcy po dokonaniu przez bank lub kasę dotychczas prowadzące mieszkaniowy rachunek powierniczy zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy, w tym także w przypadku, gdy Deweloper w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą nie poinformuje nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o takiej zmianie lub nie przekaze mu
--	---

	oświadczenia nowego banku lub kasy, potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy z dn. 20.05.2021 r., b) 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a, b lub c ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego Dewelopera. Uprawnienie do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej z tej przyczyny przysługuje Nabywcy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości powyższej informacji, o ile Deweloper w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą nie poinformuje nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o takiej zmianie lub nie przekaze mu oświadczenia nowego banku lub kasy, potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy. Ponadto na mocy postanowień umowy deweloperskiej Nabywca ma prawo odstąpić od tej umowy w przypadku gdy wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami na etapie odbioru budynku, w którym znajduje się nabywany lokal, pomiar z natury powierzchni użytkowej tego lokalu, ujawni rozbieżność pomiędzy wynikiem ww. pomiaru a powierzchnią projektową przekraczającą 2 (dwa) %. Prawo odstąpienia na tej podstawie może być wykonane przez Nabywcę w terminie 14 (czternaście) dni licząc od dnia podpisania przez niego protokołu odbioru nabywanego lokalu, lecz nie później niż do dnia zawarcia umowy przeniesienia jego własności; Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo od 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, także 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. W przypadku odstąpienia przez dewelopera, na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy. od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy.
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 użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

- Najpóźniej z dniem rozpoczęcia sprzedaży (w tym na moment zawierania z Nabywcą umowy deweloperskiej) Deweloper przedstawi zgodę banku jako 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.

- 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. **Nie dotyczy**

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;

9) dokumentem potwierdzającym:

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

III. Informacja:

(poniższe informacje uwzględniają założenie, że Deweloper planuje zawrzeć umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z Santander Bank Polska S.A.)

Środki pieniężne zgromadzone w Santander Bank Polska S.A., prowadzącym/prowadzącej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz.U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

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

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

~~Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. — Prawo bankowe (Dz.U. z 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).~~

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