

PROSPEKT INFORMACYJNY

OSIEDLE NA GÓRNEJ – ETAP V



Sporządzono zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 30 czerwca 2021 r. poz. 1177)

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data i miejsce sporządzenia prospektu: Kielce, 19 grudnia 2025 r.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	TOPLOKUM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Kielcach o kapitale zakładowym w kwocie 1.620.000,00 zł oraz kapitale wpłaconym w kwocie 1.620.000,00 zł. Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS 0000467639
Adres	ul. Warszawska 158, 25-414 Kielce
Numer NIP i REGON	NIP: 6572910657 REGON: 260703757
Nr telefonu	+48 41 310 10 83
Adres poczty elektronicznej	biuro@toplokum.pl
Nr faksu	Brak
Adres strony internetowej dewelopera	Strona dewelopera: www.toplokum.pl Strona inwestycji: www.osiedlenagornej.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	Kielce ul. Zbożowa 15
Data rozpoczęcia	Lipiec 2019
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	05.03.2021 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Kielce ul Górna 20B
Data rozpoczęcia	Czerwiec 2020

Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	05.04.2022 r.
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	Kielce ul Zbożowa 13
Data rozpoczęcia	Wrzesień 2022
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	20.08.2024 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	
Adres i nr działki ewidencyjnej	Numer działki: 236/24, Obręb ewidencyjny: 0011, Identyfikator działki: 266101_1.0011.236/24, Miejscowość: M. Kielce.
Nr księgi wieczystej	KI1L/00081503/4
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym Nieruchomości	Nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane są: <ul style="list-style-type: none"> • od wschodu: 8-piętrowy budynek wielorodzinny przy ul. Górna 22 w Kielcach — wraz z towarzyszącą infrastrukturą komunikacyjną budynków. • od południa: dwa 6-piętrowe budynki wielorodzinne — ul. Górna 20C oraz ul. Zbożowa 15 w Kielcach — wraz z towarzyszącą infrastrukturą komunikacyjną tych budynków.

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Nie uchwalono dotychczas planu ogólnego gminy, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzono uchwałą Nr 580/2000 Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 26 października 2000 r. wraz ze zmianami nr ostatniej uchwały zmieniającej: LVIII/1037/2014 z dnia 20 marca 2014 r.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy - brak planu dla tego obszaru
	Miejscowy plan odbudowy	Brak miejscowego planu odbudowy dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	Inne	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu Zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Brak planu
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Dwa budynki mieszkalne wielorodzinne z garażami podziemnymi.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	1) Szerokość elewacji frontowej - od 30,5 m do 58,0 m. 2) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - od 9,6 m do 27,0m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. 3) Geometria dachu - dach płaski, całkowita wysokość budynku do 27,0m mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.
	forma architektoniczna	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
	usytuowanie linii zabudowy	Nieprzekraczalna linia zabudowy - w odległości 9,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Zbożowej.
	intensywność wykorzystania terenu	Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających teren inwestycji - od 0,25 do 0,30, udział powierzchni biologicznie czynnej min. 25%
warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<ul style="list-style-type: none"> • Inwestycja będąca przedmiotem wniosku, położona jest na gruntach oznaczonych w ewidencji gruntów symbolem Ba - tereny przemysłowe. • Przy projektowaniu inwestycji, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916 z późn. zm.) należy zapewnić ochronę terenów zieleni, drzew i krzewów. Realizacja inwestycji nie może 	

		<p>spowodować ich uszkodzenia. Wykonywanie prac ziemnych oraz innych prac związanych z Wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach w sposób znacząco szkodzący terenom zieleni lub zadrzewieniom, zagrożone jest karą aresztu albo grzywny.</p> <ul style="list-style-type: none">• Zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 699 z późn. zm.) posiadacz odpadów jest obowiązany do postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarki odpadami, o których mowa w art. 16-31, w tym do prowadzenia procesów przetwarzania odpadów w taki sposób, aby procesy te oraz powstające w ich wyniku odpady nie stwarzały zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi oraz dla środowiska, a także w sposób zgodny z przepisami o ochronie środowiska i planami gospodarki odpadami.• Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w granicach Chęcińsko - Kieleckiego Parku Krajobrazowego uchwalonego uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XXVI/371/16 z dnia 26 września 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 2914 z późn. zm.).• Teren inwestycji nie znajduje się na terenie Chęcińsko - Kieleckiego obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie otuliny Chęcińsko - Kieleckiego Parku Krajobrazowego uchwalonego uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XLIX/877/14 z dnia 13 listopada 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 3151).
--	--	---

	<ul style="list-style-type: none"> • Teren inwestycji nie jest położony na terenie Kieleckiego obszaru Chronionego Krajobrazu uchwalonego Uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XL1/729/10 z dnia 27 września 2010 r. (Dz. U Woj. świętokrzyskiego Nr 293, poz. 3020).
wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy Teren inwestycji nie znajduje się w granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi wskazanych na mapach zagrożenia powodziowego.
warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy Teren inwestycji nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków.
wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy Teren inwestycji nie jest położony na obszarze Natura 2000 i nie będzie negatywnie oddziaływać na ten obszar.
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna projektowanymi dwoma zjazdami zwykłymi z ul. Zbożowej (droga gminna nr 301396T, dz. nr ewid. 251/11, 251/33 (obr. 0011)) na działkę nr ewid. 236/25 (obr. 0011) w Kielcach, na warunkach określonych w decyzji Miejskiego Zarządu Dróg w Kielcach z dnia 03.01.2024 r. znak: WD.RDO.425.84.2023.MoK zezwalającej na lokalizację zjazdów zwykłych jw. zgodnie z usytuowaniem zjazdów wskazanym na mapie w skali 1:500. Zgodnie z treścią wyżej cytowanej decyzji Inwestor zobowiązuje się do budowy odcinka ulicy Zbożowej na podstawie umowy Nr 29/2023 zawartej w dniu 01.01.2023 r. pomiędzy Gminą Kielce - Miejskim Zarządem Dróg w Kielcach a Inwestorem. Dodatkowo zapewniono przejazd poprzez ustanowioną służebność gruntową na działkach nr ewid. 236/6 i 236/22 opisaną w księdze wieczystej KI1L/00183896/0 oraz KI1L/00081503/4.

		<p>Ponadto Miejski Zarząd Dróg w Kielcach na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 20224 r. poz. 320) uzgodnił zmianę sposobu zagospodarowania terenu inwestycji polegającą na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach nr ewid.: 236/24, 236/25, obręb 0011 przy ul. Zbożowej w Kielcach.</p>
<p>warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p>		<p>Zaopatrzenie w wodę - zgodnie z pismem „Wodociągów Kieleckich” Sp. z o.o. z dnia 22.03.2022 r., znak: TT/2022/0444 TT-W/AF.</p> <p>Odprowadzenie ścieków bytowych - zgodnie z pismem „Wodociągów Kieleckich” Sp. z o.o. z dnia 22.03.2022 r., znak: TT/2022/0444 TT-W/AF.</p> <p>Zaopatrzenie w energię elektryczną z PGE Dystrybucja S.A., Oddział Skarżysko-Kamienna - Rejon Energetyczny Kielce, zgodnie z zapewnieniem nr 22-IZ/WZD/00183/6425 z dnia 25.03.2022 r.</p> <p>Zaopatrzenie w gaz - zgodnie z oświadczeniem PSG Sp. z o. o. o możliwości przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego znak: WA00/0000026947/00001/2022/00000 z dnia 08.03.2022 r.</p> <p>Zapewnienie dostaw ciepła - zgodnie z pismem Kieleckiej Spółki Mieszkaniowej z dnia 03.03.2022 r., znak: ZEC.64O/85/2022.</p> <p>Odprowadzenie wód opadowych zgodnie z pismem Miejskiego Zarządu Dróg w Kielcach WT.RIK.610.1.25.2022.ŁŁ z dnia 10.03.2022 r.</p> <p>W przypadku występowania kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, w tym z regionalną siecią szerokopasmową, której lokalizację w drodze decyzji określił Wojewoda Świętokrzyski na podstawie art. 49 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2022, poz. 884 z późn. zm.), projekt budowlany</p>

		należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Min. 25% powierzchni terenu inwestycji
	nadziemna intensywność zabudowy	Wskaźnik powierzchni zabudowy, liczony jako suma powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji - od 0,25 do 0,30.
	wysokość zabudowy	całkowita wysokość budynku do 27,0 m.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w ⁴⁾ :	miejsowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z Uchwałą nr XLVI/825/2013 Rady Miasta Kielce z dnia 6 czerwca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Kielce Północ – Obszar II: Świętokrzyska – Ciekocka – Park 1” ulice oraz publiczny ciąg pieszo-rowerowy, wymagają budowy i rozbudowy do parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych ww. uchwały. Ww. warunki dotyczą terenów oznaczonych w ww. planie jako: KDS1÷3 – tereny ulicy publicznej klasy S – ekspresowej, KDL1÷2 – tereny ulic publicznych klasy L – lokalnej, KDD1÷6 – tereny ulic publicznych klasy D – dojazdowej, KDPR1÷2 – tereny publicznego ciągu pieszo-rowerowego.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak decyzji dotyczących 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	Zgodnie z informacją zawartą na stronie: https://www.gov.pl/web/gddkia/s74-wezel-kielce-zachod---kielce-dk73 w dniu 28 sierpnia 2020 r. został złożony wniosek o wydanie Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach odcinka drogi S74 w ramach inwestycji: Budowa drogi S74 Przełom/Mniów - Kielce, nazwa odcinka: S74 Węzeł Kielce Zachód - Kielce (DK73).

⁴⁾ 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.

	<p>Pomimo, że do dnia sporządzenia niniejszego Prospektu Informacyjnego brak komunikatu o wydaniu i treści decyzji należy zakładać, że budowa tego odcinka będzie oddziaływała na inwestycje bezpośrednio sąsiadujące z ww inwestycją w związku z budową/rozbudową drogi ekspresowej.</p> <p>Plan orientacyjny przebiegu inwestycji na wysokości węzła "Kielce Bocianek" https://s74-kielce.gddkia.gov.pl/o-inwestycji/</p>
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak uchwał dotyczących budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze
miejscowych planach odbudowy	Brak inwestycji dotyczących budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak inwestycji dotyczących budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze
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	Zgodnie z informacją zamieszczoną na stronie: https://s74-kielce.gddkia.gov.pl/postepowanie-w-sprawie-zrid/10 stycznia 2025 r. Wojewoda Świętokrzyski poinformował o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, tzw. ZRID dla inwestycji polegającej na budowie drogi ekspresowej S74 na terenie miasta Kielce, na odcinku od węzła Kielce Zachód do

	<p>węzła Kielce Bocianek na drodze krajowej nr 73</p> <p>Zgodnie z informacją zamieszczoną na stronie: https://bipum.kielce.eu/urzedmiasta-kielce/ogloszenia-obwieszczenia/realizacja-inwestycji-drogowych/obwieszczenie-o-wszczeciu-postepowania-w-sprawie-wydania-decyzji-o-zezwoleniu-na-realizacje-inwestycji-drogowej-polegajacej-na-rozbudowie-ul-zbozowej-w-kielcach-w-ramach-zadania-pn-przebudowa-ul-zbozowej-w-kielcach.html zostało wszczęte postępowanie w sprawie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie ul. Zbożowej w Kielcach w ramach zadania pn.: „Przebudowa ul. Zbożowej w Kielcach”.</p>
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	Nie dotyczy
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie Dotyczy
Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK	-----
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK	-----
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	-----	NIE
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja na 171/2024 z dnia 12.06.2024 r. (znak: UA-IV.6740.1.8.2024.KK) wydana przez Prezydenta Miasta Kielce oraz decyzja nr 180/2025 z dnia 24.06.2025 r. (znak: IA-V.6740.1.63.2025.DG) zmieniająca ostateczną decyzję Prezydenta Miasta Kielce Nr 171/2024 z dnia 12.06.2024 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 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 lipiec 2025 r. Zakończenie listopad 2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	liczba budynków	1 budynek oznaczony numerem 1 objęty niniejszym prospektem informacyjnym (docelowo 2 budynki).
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Odległości budynku nr 1: do budynku przy ul. Górnej 22 - 27 m do budynku przy ul. Górnej 20C - 22 m do budynku przy ul. Zbożowej 15 - 15 m

Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Zgodnie z Polską Normą: 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 do 30 % Środki z finansowania dłużnego Dewelopera i wpłaty klientów do 70% Udział do 70 % będzie finansowany środkami pozyskanymi przez Dewelopera z finansowania dłużnego lub wpłatami klientów. Udział źródeł finansowania uzależniony jest od realizacji planu sprzedaży oraz terminowości wpłat otrzymywanych od klientów.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy.
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny7)	0,45%

<p>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</p>	<p>Rachunek powierniczy otwarty - Mieszkaniowy rachunek powierniczy służy do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych, powierzonych Posiadaczowi rachunku przez osoby trzecie (osoby fizyczne), zwane "Nabywcami", na podstawie odrębnej umowy, zwanej "umową deweloperską". Nabywcy wpłacają na rachunek środki pieniężne w celu spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz Posiadacza rachunku na poczet ceny nabycia:</p> <ul style="list-style-type: none">• prawa własności lokalu mieszkalnego, które Posiadacz rachunku ustanowi i przeniesie na Nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego,• prawa własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny, które Posiadacz rachunku przeniesie na Nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego, prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności lokalu mieszkalnego na niej posadowionego, stanowiącego odrębną nieruchomość, które Posiadacz rachunku przeniesie na Nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego. Wpłaty środków zdeponowanych na Otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym następują zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w umowie rachunku. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z art. 29 Ustawy z dnia 16 września 2011 r. przez jedną ze stron, bank wypłaci nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, przy czym oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej, zaś w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera na podstawie art. 29 ust. 4 i 5, nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości.
--	--

<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>ING Bank Śląski S.A. ul. Sokolska 34, 40-086 Katowice NIP: 634-013-54-75 REGON: 271514909 Kod BIC Swift: INGBPLPW Sąd Rejonowy w Katowicach, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Numer rejestru: KRS 0000005459 Kapitał zakładowy: 130 100 000 zł Kapitał wpłacony: 130 100 000 zł</p>	
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, etapach</p>	<p>Termin zakończenia etapu</p>	<p>Zaawansowanie oraz opis danego etapu</p>
	<p>I. 2025-10-01</p>	<p>20% - Projekt i przygotowanie placu budowy</p>
	<p>II. 2026-04-30</p>	<p>20% - Zabezpieczenie wykopu 90%, wykopy 50%</p>
	<p>III. 2026-08-31</p>	<p>10% - Płyta fundamentowa, strop nad garażem -2</p>

	IV. 2026-11-30	10% - Strop nad pierwszą kondygnacją nadziemną (parter)
	V. 2027-03-31	10% - Konstrukcja żelbetowa budynku 70%, Ściany murowane 40%, instalacje elektryczne 30%, instalacje sanitarne 30%, tynki wewnętrzne 20%, wylewki posadzkowe 10%, stolarka okienne 30%
	VI. 2027-06-30	10% - Konstrukcja żelbetowa budynku 100%, Ściany murowane 60%, instalacje elektryczne 50%, instalacje sanitarne 50%, tynki wewnętrzne 50%, wylewki posadzkowe 30%, stolarka okienne 50%, pokrycie dachowe 95%
	VII. 2027-12-30	10% - Ściany murowane 95%, instalacje elektryczne 95% instalacje sanitarne 95%, tynki wewnętrzne 95%, wylewki posadzkowe 100%, stolarka okienne 95%, pokrycie dachowe 95%, elewacja 60%, windy 90%, wykończenie klatek schodowych oraz części wspólnych 50%, przyłącza 70%
	VIII. 2028-04-30	10% Instalacje elektryczne 100% instalacje sanitarne 100%, windy 100%, wykończenie klatek schodowych oraz części wspólnych 100%, przyłącza 100%, przyłącza 100% zagospodarowanie terenu 100%, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>Cena za Udział w Lokalu garażowym zostały ustalone w oparciu o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) obowiązującą w dniu zawarcia Umowy Przedwstępnej Sprzedaży Udziału w Nieruchomości I oraz Umowy Przedwstępnej Sprzedaży Udziału w Lokalu garażowym.</p> <p>W przypadku obniżenia stawki VAT przed dokonaniem zapłaty poszczególnych kwot na poczet Ceny za Udział w Nieruchomości I lub Ceny za Udział w Lokalu garażowym, ulegną one odpowiedniemu zmniejszeniu.</p> <p>W przypadku podwyższenia stawki VAT przed dokonaniem zapłaty poszczególnych kwot na poczet Ceny za Udział w Nieruchomości I lub Ceny za Udział w Lokalu garażowym, Deweloper może odpowiednio podwyższyć nieuiszczone jeszcze części Ceny za Udział w Lokalu garażowym lub nieuiszczoną jeszcze Cenę za Udział w Nieruchomości I.</p> <p>O zmianie stawki VAT Deweloper poinformuje Nabywcę niezwłocznie po zaistnieniu tej zmiany z jednoczesnym wskazaniem, czy Deweloper korzysta z uprawnienia do podwyższenia Ceny za Udział w Nieruchomości I lub Ceny za Udział w Lokalu garażowym.</p>	

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 albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5:

- 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, albo elementów, o których mowa w art. 36;
 - 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;
 - 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;
 - 4) 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, 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, 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, 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;
 - 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;
 - 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, 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;
 - 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15;
 - 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 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, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 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, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3.

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

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

7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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.

8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Art. 44. 1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy.

2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.

	<p>3. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5.</p> <p>4. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.</p> <p>Art. 45. 1. 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.</p> <p>2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2.</p>
--	--

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

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

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - 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 jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub 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:

Środki pieniężne zgromadzone w... [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

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

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, z późn. zm.).

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.