

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

20.04.2026 r.

## PROSPEKT INFORMACYJNY

### CZĘŚĆ OGÓLNA

#### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	FFB Graniczna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Wieliczce KRS 0001218377
Adres	32-020 Wieliczka, ul. Gdowska 1
Nr NIP i REGON	6832153349 544022575
Nr telefonu	662-800-313
Adres poczty elektronicznej	biuro@freeformbud.pl
Nr faksu	-
Adres strony internetowej dewelopera	<a href="http://www.freeformbud.pl/">http://www.freeformbud.pl/</a>

#### II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
<b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)</b>	
Adres	ul. Tetmajera 2-2H, Wieliczka
Data rozpoczęcia	10 czerwca 2020 roku
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	14 grudnia 2021 roku
<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	ul. Deskura 24-30A, Wieliczka
Data rozpoczęcia	02 sierpnia 2021 roku
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	20 czerwca 2023 roku
<b>OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE</b>	
Adres	Zabawa 565-576, gm. Wieliczka
Data rozpoczęcia	3 lipca 2023 roku
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	18 grudnia 2024 roku
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 i nr działki ewidencyjnej <sup>1</sup>	Wieliczka, ul. Graniczna 6, nr działki 1494, obr. 2, gmina Wieliczka	
Nr księgi wieczystej	KR11/00005854/4	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2</sup>	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Nie dotyczy	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	UCHWAŁA Nr XLVI/763/2010 RADY MIEJSKIEJ W WIELICZCE z dnia 10 listopada 2010 r. <a href="https://www.wieliczka.e-mpzp.pl/teksty/xlvi_763_2010.pdf">https://www.wieliczka.e-mpzp.pl/teksty/xlvi_763_2010.pdf</a>
	Miejscowy plan odbudowy	Brak
	Inne <sup>3)</sup>	-
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 267MN
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	0,1 – 0,6
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	60%
	Maksymalna wysokość zabudowy	11 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z zapisami MPZP: Rozdział 2, paragraf 10
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Zgodnie z zapisami MPZP: Rozdział 2, paragraf 11	

<sup>1</sup> - jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

<sup>2</sup> - w szczególności imię i nazwisko albo nazwa (firma) właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

<sup>3)</sup> Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Zgodnie z zapisami MPZP: Rozdział 2, paragraf 10
	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	268MN, 269MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 5ZI – tereny zieleni izolacyjnej; 6US – tereny sportu i rekreacji; KDW – tereny tras komunikacyjnych
	Maksymalna intensywność zabudowy	268MN, 269MN – 0,6 5ZI – brak możliwości zabudowy 6US – 0,7 KDW – nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	268MN, 269MN – 0,1-0,6 5ZI – brak możliwości zabudowy 6US – 0,1-0,7 KDW – nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	268MN, 269MN – 60% 5ZI – brak możliwości zabudowy 6US – 30-70% KDW – nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	268MN, 269MN – 11m 5ZI – brak możliwości zabudowy 6US – 11m KDW – nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	268MN, 269MN – 40% 5ZI – brak możliwości zabudowy 6US – 30% KDW – nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 miejsce na lokal
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	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy

nia przestrzennego	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesne	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak
	miejscowych planach odbudowy	Brak
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak
	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	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Nr pozwolenia 892.2024, znak AB.6740.6.932.2023.W z dn. 23.05.2024 r. Decyzja o przeniesieniu pozwolenia na budowę nr 442.2026, znak AB.6740.3.33.2026.W z dn. 18.03.2026 r. Organ wydający Starosta Powiatu Wielickiego	
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 2021 r. poz. 2351, 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 prac budowlanych	Rozpoczęcie prac – 2 kwietnia 2026 roku Zakończenie prac – 30 września 2027 roku	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	10
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynki w zabudowie bliźniaczej i wolnostojącej. Minimalny odstęp pomiędzy budynkami wynosi 2 metry.
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Zgodnie z normą PN-ISO 9836/2015	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne Dewelopera: 20,91 % Kredyt bankowy: 79.09 %
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	PKO BP S.A.
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	<del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</del>
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45 %
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>Deweloper zawarł z Bankiem PKO BP S.A. umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, który służy do gromadzenia środków pieniężnych wpłacanych przez Stronę Nabywającą, na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego, zaś w ramach zasady dysponowania środkami pieniężnymi na tym rachunku został wygenerowany dla Nabywcy indywidualny numer rachunku.</p> <p>W związku z realizacją przez Dewelopera umowy deweloperskiej, Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, 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 mieszkalnego.</p> <p>Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych, na zasadach i w zakresie szczegółowo opisanych w art. 17 ust. 4 Ustawy Deweloperskiej.</p> <p>Składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny będą naliczane zgodnie z Ustawą Deweloperską. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek.</p> <p>Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.</p>	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank PKO BP S.A.	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	Zgodnie z załącznikiem nr 4	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>1. Cena przedmiotu umowy zawiera podatek od towarów i usług w wysokości zgodnej z przepisami obowiązującymi w dniu zawarcia Umowy. W przypadku zmiany ustawy o podatku od towarów i usług w zakresie stawek podatku VAT, cena ulegnie odpowiedniej zmianie. W przypadku obniżenia stawki podatku VAT przed dokonaniem zapłaty poszczególnych kwot na poczet ceny za lokal, cena ulegnie odpowiedniemu zmniejszeniu. W przypadku podwyższenia stawki podatku VAT przed dokonaniem zapłaty poszczególnych kwot na poczet ceny za lokal, Deweloper może odpowiednio podwyższyć nieuiszczone jeszcze części ceny. O zmianie stawki podatku VAT Deweloper poinformuje Nabywcę niezwłocznie po zaistnieniu tej zmiany z jednoczesnym wskazaniem, czy Deweloper korzysta z uprawnienia do podwyższenia ceny lokalu. W przypadku zmiany ceny spowodowanej zmianą stawki podatku VAT, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy w terminie 14 (czternaście) dni od daty otrzymania od</p>	

	<p>Dewelопера pisemnej informacji o zmianie stawki VAT i związanej z tym zmianie wysokości ceny.</p> <p>2. Powierzchnia lokalu ustalona zostanie po zakończeniu budowy w drodze obmiaru dokonanego celem sporządzenia dokumentacji. W przypadku wystąpienia różnicy (ujemnej lub dodatniej) powierzchni użytkowej obliczonej na podstawie obmiaru po wykonawczego w stosunku do powierzchni użytkowej określonej w umowie deweloperskiej do 2% cena sprzedaży nie ulega zmianie. Cena sprzedaży określona w umowie deweloperskiej może ulec zmianie wskutek wystąpienia różnicy (ujemnej lub dodatniej) w powierzchni lokalu w stosunku do projektowanej powierzchni (określonej w umowie deweloperskiej) o więcej niż 2%, dopłata lub zwrot będzie wtedy rozliczony jako iloczyn ceny brutto za 1m<sup>2</sup> i powierzchni powyżej 2%. Zmiany w zakresie robót wprowadzonych na wniosek Nabywcy i zaakceptowanych przez dewelopera nie powodują zmiany ceny. Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w terminie do 7 dni od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zwiększeniu ceny.</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 Deweloper-skim Funduszu Gwarancyjnym

**Nabywca** ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

- a) jeśli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 powyższej Ustawy;
- b) jeśli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy;
- c) jeśli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami;
- d) jeśli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania Umowy;
- e) jeśli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy;
- f) w przypadku uchybienia przez Dewelopera obowiązkowi przeniesienia na Kupującego prawa własności Lokalu mieszkalnego objętego Umową, w terminie określonym w § 7 Umowy.
- g) w przypadku gdy Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie o których mowa w art. 10 ust ustawy;
- h) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia o których mowa w art. 25 ust 1 lub 2 ustawy
- i) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej Domu na zasadach określonych w art. 41 ust 11 Ustawy;
- j) W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej o której mowa w art 41 ust 15 Ustawy;
- k) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy prawo upadłościowe.

**Deweloper** ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku:

1. Sprzedająca Spółka ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niespełnienia przez Kupującego świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie na rzecz Sprzedającej Spółki Ceny w terminie, w wysokości i w sposób określony w Umowie deweloperskiej, mimo wezwania Kupującego w formie pisemnej (listem poleconym za potwierdzeniem odbioru) do uiszczenia zaległych kwot, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia wezwania, chyba że niespełnienie przez Kupującego świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.-
2. Sprzedająca Spółka ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niestawienia się Kupującego do odbioru oraz wydania Domu lub do zawarcia Umowy przenoszącej własność, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej (listem poleconym za potwierdzeniem odbioru) w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Kupującego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

**INNE INFORMACJE**

- I. Finansujący Bank PKO BP SA wyrazi zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę.
- II. Każda osoba zainteresowana zawarciem z FFB Graniczna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Wieliczce umowy deweloperskiej ma prawo do zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z:
  - a. aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
  - b. 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;

- c. 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;
- d. sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
- e. prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
- f. realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- g. projektem budowlanym;
- h. decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- i. zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- j. aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- k. 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.** Środki pieniężne zgromadzone w PKO BP S.A., prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i ...).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec PKO BP 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 wyczenia 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,

– PKO BP S.A. 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 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i ...).

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

## CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	..... zł
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	..... m2

Cena m 2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	..... zł/m2	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	31 stycznia 2028 roku	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	liczba kondygnacji	2
	technologia wykonania	Tradycyjna murowana
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Nie dotyczy
	liczba lokali w budynku	2
	dostępne media w budynku	Wod-kan, energia elektryczna, c.o., internet
	dostęp do drogi publicznej	Dostęp do ulicy Granicznej
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Parter / piętro	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Według załączników do prospektu	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy	
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy	

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

#### Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
4. Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego.

## Załącznik nr 4 – Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego

I / 30.06.2026	1.	Zakup gruntu pod inwestycje	100%	25 %	25% ceny zakupu płatne nie później niż 7 dni od dnia powiadomienia o zakończeniu etapu, tj. ... zł, pomniejszone o kwotę wpłaconego zadatku, tj. .... zł
	2.	Organizacja placu budowy	100%		
	3.	Roboty ziemne cz. I	75%		
	4.	Fundamenty cz. I	25%		
	5.	Kanalizacja sanitarna - podposadzkowa cz. I	25%		
	6.	Izolacje przeciwwilgociowe fundamentów cz. I	25%		
II / 31.08.2025	1.	Fundamenty cz. II	75%	15 %	15% ceny zakupu płatne nie później niż 7 dni od dnia powiadomienia o zakończeniu etapu budowy, tj. .... zł
	2.	Kanalizacja sanitarna - podposadzkowa cz. II	75%		
	3.	Roboty ziemne cz. II	25%		
	4.	Izolacje przeciwwilgociowe fundamentów cz. II	75%		
	5.	Stan surowy - Ściany parteru cz. I	50%		
	6.	Stan surowy - Strop nad parterem cz. I	50%		
	7.	Stan surowy - Schody parter	100%		
III / 31.01.2027	1.	Stan surowy - Ściany parteru cz. II	50%	20 %	20% ceny zakupu płatne nie później niż 10 dni od dnia powiadomienia o zakończeniu etapu budowy, tj. .... zł
	2.	Stan surowy - Strop nad parterem cz. II	50%		
	3.	Stan surowy - Ściany piętra	100%		
	4.	Stan surowy - Strop nad piętrem	100%		
	5.	Ściany poddasza	100%		
	6.	Dach - konstrukcja	100%		
	7.	Dach - pokrycie cz. I	50%		
	8.	Kominy, przewody wentylacyjne cz. I	75%		
IV / 30.04.2027	1.	Dach - pokrycie cz. II	50%	15 %	15% ceny zakupu płatne nie później niż 10 dni od dnia powiadomienia o zakończeniu etapu budowy, tj. .... zł
	2.	Kominy, przewody wentylacyjne cz. II	25%		
	3.	Ściany działowe	100%		
	4.	Instalacje wewnętrzne wod-kan -CO cz. I	50%		
	5.	Elewacja cz. I	20%		
	6.	Instalacje elektryczne cz. I	50%		
	7.	Stolarka okienna	100%		
	8.	Stolarka drzwiowa	100%		
V / 30.06.2027	1.	Elewacja cz. II	70%	10 %	10% ceny zakupu płatne nie później niż 10 dni od dnia powiadomienia o zakończeniu etapu budowy, tj. .... zł
	2.	Instalacja odgromowa	100%		
	3.	Instalacje wewnętrzne wod-kan -CO cz. II	25%		
	4.	Przyłącza wod-kan, elektryczne	100%		
	5.	Szpachlowanie/tynki cz. I	50%		
VI /	1.	Instalacje wewnętrzne wod-kan -CO cz. III	25%		15% ceny zakupu płatne nie

30.09.2027	2.	Szpachlowanie/tynki cz. II	50%	15 %	później niż 10 dni od dnia powiadomienia o zakończeniu etapu budowy, tj. .... zł
	3.	Wylewki	100%		
	4.	Elewacja cz. 3	10%		
	5.	Kanalizacja deszczowa	100%		
	6.	Balkony posadzka	100%		
	7.	Balkony poręcze	100%		
	8.	Instalacje elektryczne cz. 2	50%		
	9.	Zagospodarowanie terenu	100%		
	10.	Kostka brukowa	100%		