

EDACH
INVEST
PROSPEKT
INFORMACYJNY



Deweloper:
EDACH INVEST J. STAROWNIK I R. KALICKI SP.K.
z siedzibą w Lublinie

Biuro: ul. Zawieprzycka 8J, 20-228 Lublin

+48 668 208 208, +48 668 222 000

www.edach.eu

e-mail: mieszkania@edach.eu

Prospekt informacyjny dla inwestycji pt.:

budowa zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych A oraz B pod nazwą „Wesoła 10”.

Opracowany zgodnie z regulacjami:

Ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym z dnia 20 maja 2021 roku (Dz. U. z 2024 r. poz. 695, z 2025 r. poz. 758, 1077, 1167, 1669, z 2026r. poz. 27.), dalej zwaną Ustawą Deweloperską.

Ustawą o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym z dnia 20 maja 2021 roku (Dz.U. z 2024 r. poz. 695), dalej zwaną Ustawą o Jawności Danych.

Stan faktyczny i prawny na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego.

Data sporządzenia prospektu: 17.07.2026R.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA.

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Edach Invest J. Starownik i R. Kalicki Sp.k. wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: KRS 0000954271	
Adres	Siedziba Spółki: Lublin Adres: ul. Zawieprzycka 8J 20-228 Lublin Biuro sprzedaży mieszkań: ul. Zawieprzycka 8J, 20-228 Lublin	
Nr NIP i REGON	NIP: 9462697218	REGON: 386122907
Nr telefonu	+48 668 208 208, +48 668 222 000	
Adres poczty elektronicznej	mieszkania@edach.eu	
Nr faksu	-----	
Adres strony internetowej dewelopera	www.edach.eu	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA.

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Spółka pod firmą Edach Invest J. Starownik i R. Kalicki sp. komandytowa to jednostka organizacyjna prawa handlowego o charakterze celowym, powołana w 2020 roku, której założeniem inwestorskim pozostaje projektowanie i wznoszenie budynków mieszkalnych wielorodzinnych w mieście Lublin.

Spółka zrealizowała inwestycję polegającą na wybudowaniu budynku wielorodzinnego z usługami w parterze, z garażem podziemnym oraz instalacjami wewnętrznymi: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, c.o., wentylacji mechanicznej, elektrycznymi oraz teletechnicznymi; instalacjami zewnętrznymi: kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej ze zbiornikiem retencyjnym i oświetlenia terenu: wjazdem do garażu podziemnego, wewnętrznym układem komunikacyjnym, miejscami postojowymi, chodnikami, miejscem gromadzenia odpadów, murami oporowymi oraz urządzeniem terenów zielonych i nasadzeniem drzew.

Aktualnie Spółka realizuje kolejne przedsięwzięcie inwestycyjne polegające na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w części parteru oraz parkingiem zamkniętym przy ul. Przemysłowej w Lublinie działka nr 41, obręb 34 – Stare Miasto, ark. 4

(<https://edach.eu/inwestycja/przemyslowa-10/>)

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	ul. Wyczółkowskiego 1 w Lublinie. „Sowińskiego Apartments” .
Data rozpoczęcia	I kwartał 2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Potwierdzenie Nr 1-40/21 – z dnia 17.02.2023r. (znak: PNB.IO.III.5120.33.2023) wydane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego miasta Lublin przyjęcia zawiadomienia o zakończeniu budowy i niewniesieniu sprzeciwu do użytkowania.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Przemysłowa 10 w Lublinie
Data rozpoczęcia	24.01.2024
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Decyzja nr 1-13/23 z dnia 30.12.2025r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 tys.	Nie

III.INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO.

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU.	
Adres, nr działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego¹⁾	Teren inwestycji położony jest przy ul. Wesoła 10 w Lublinie, działki numerach ewidencyjnych: 55, 54, 39/1, 39/2, 39/3 ark. 4, obręb 34 - Stare Miasto).
Nr księgi wieczystej	Działka numer 55 – KW LU1I/00350225/9, Działka numer 54 – KW LU1I/00109544/7, Działka numer 39/1 – KW LU1I/00365589/6, Działka numer 39/2 – KW LU1I/00365588/9, Działka numer 39/3 – KW LU1I/00172429/7, prowadzone w Sądzie Rejonowym Lublin-Zachód w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych.
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W Dziale IV każdej z powołanych powyżej ksiąg wieczystych na dzień 06.05.2026r. widnieje hipoteka umowna łączna do sumy 32.000.000,00 zł (słownie: trzydzieści dwa miliony złotych), na rzecz Lubelskiego Banku Spółdzielczego w Końskowoli, zabezpieczająca wierzytelności wynikające z umowy kredytu zawartej w dniu 30.03.2026r. o kredyt obrotowo-deweloperski Nr 81038/4/OB/D/2026 w rachunku kredytowym w kwocie udzielonego kredytu w wysokości 16.000.000,00 zł (słownie: szesnaście milionów złotych).
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości²⁾	Nie dotyczy.

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾ (w szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, światło).	Brak takich uwarunkowań.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny Gminy, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.	Studium- obowiązujące: Uchwała nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.	brak
	Miejscowy plan odbudowy.	nie podjęto uchwały
	Miejscowy plan rewitalizacji.	nie podjęto uchwały
	Inne tj. Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach: 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK, 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.	brak

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. Brak Planu.	Przeznaczenie terenu.	Brak Planu.
	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.	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym. Brak planu.	Przeznaczenie terenu.	Brak Planu.
	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.	
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody, 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	
	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu.	Sposób użytkowania obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu.
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	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Szerokość elewacji frontowej: • budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze (budynek A) – max. 55 m, pod warunkiem zastosowania rozcłonkowania frontowej części

przestrzennego. Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy nr 605/24 z dnia 24.12.2024		bryły na minimum trzy segmenty; • budynku mieszkalnego wielorodzinnego (budynek B) – nie wyznacza się
	forma architektoniczna	Śródmiejska zabudowa usługowo-mieszkalna
	usytuowanie linii zabudowy	Linia zabudowy została określona wzdłuż ul. Wesołej, odsunięta od pasa drogowego ww. ulicy na odległość od 5,0 do 7,0 m.
	intensywność wykorzystanie terenu	Max. pow. zabudowy: 40,0%
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Przedmiotowej inwestycji nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzą	Brak
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską na mocy wpisu układu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia Lublina do rejestru zabytków pod numerem A-153 i A-915, stąd zgodnie z art. 36.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2024.1292 tj.) wszelkie prace przy zabytku wymagają uzgodnień z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie i uzyskania jego pozwolenia na prowadzenie prac. Obiekt na działce nr 55 został ujęty w gminnej ewidencji zabytków miasta Lublin. Zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi z dnia 5.08.2024r. – dopuszcza się ewentualną rozbiórkę obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków zlokalizowanego na działce nr 55 przy ul. Wesołej 10. Nieruchomość nie jest wpisana na Listę Dóbr Kultury Współczesnej. Na mocy decyzji Nr 311/25 z dnia 05.05.2025r. (ostateczna od dnia 09.06.2025r.) Prezydent Miasta Lublin zatwierdził projekt rozbiórki i udzielił pozwolenia na rozbiórkę obejmującą budynek mieszkalny

		wielorodzinny, dwa garaże oraz budynek gospodarczy położone na działce opisanej powyżej. Inwestor wykonał postanowienia decyzji nr 311/25.
	wymagania dotyczącej ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji od ul. Wesołej (droga kategorii gminnej – pas drogowy dz. nr 30/13), na warunkach uzgodnionych z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej (energię elektryczną, wodę, gaz, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, telekomunikację) wnioskowanej inwestycji należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnych sieci.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej.	25 %
	nadziemna intensywność zabudowy; wysokość zabudowy	Wysokość zabudowy: • budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze (budynek A) – bryłę budynku należy kształtować „schodkowo”. Część frontową o wysokości maksymalnie 13,6 m należy przyjąć niższą w stosunku do tylnej części budynku, której wysokość określa się maksymalnie na poziomie 16,6 m; • budynku mieszkalnego wielorodzinnego (budynek B) – do 17,8 m z tolerancją $\pm 0,2$ m
Informacje dotyczące	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak

przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym (w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze) zawarte w:	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy nr 739/25 z dnia 26.11.2025 – dotycząca budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na sąsiedniej działce nr 53, położonej przy ul. Wesolej 14a w Lublinie. UWAGA: DEVELOPER planuje jako ETAP II inwestycji przy ul. Wesolej, tj. wybudowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce nr 53. Odległość tego obiektu będzie wynosić ok. 12,0 m od realizowanego budynku A dla Etapu I. Przedmiotowy obiekt będzie wykorzystywał wspólny zjazd do garażu podziemnego umiejscowiony w południowej części działki nr 54 i północnej części działki nr 53 oraz korzystał z miejsc postojowych części garażu podziemnego pod budynkiem A i B niniejszej inwestycji. Planowany obiekt będzie miał również dostęp do placu zabaw i części rekreacyjnej, która będzie znajdować się na terenie realizowanej inwestycji przy ul. Wesolej 10. Do obsługi istniejącej kanalizacji sanitarnej, która koliduje z planowanymi obiektami, konieczna jest jej przebudowa wraz z lokalizacją pompowni ścieków. Nowa trasa kanalizacji sanitarnej będzie przebiegała przez działkę nr 53 oraz 54 z ulokowaniem na działce 54 pompowni, której zasilanie i odpowietrzenie będzie prowadzone przez budynek I ETAP-u (ul. Wesola 10).
	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 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
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
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 735/25 z dnia 26.09.2025 r. wydana przez Prezydenta Miasta Lublin opatrzona klauzulą ostateczną.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwolenie 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	Termin rozpoczęcia: styczeń 2025r. Termin zakończenia: czerwiec 2028r.	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	30 wrzesień 2028 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.	liczba budynków mieszkalnych	zespół dwóch budynków
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	➤ Budynek „A” to obiekt wolnostojący. Odległości budynku „A” od granic działek i innej zabudowy: • od strony północnej: Na działce nr ewid. 56 znajduje się aktualnie nieużytkowany budynek dawnego dworu. Odległość do projektowanego budynku „A” wynosi: 20,20 m. • od strony południowej: Działka o nr ewid. 53 nie jest zabudowana. Do budynku na działce kolejnej, nr 52 odległość wynosi 30,97 m. • od strony zachodniej: Od zachodniej strony teren inwestycji przylega do działki drogowej ulicy Wesołej. Kolejna linia działek i stojąca tam zabudowa jest oddalona od budynku „A” o 22,67 m. • od strony wschodniej: Budynek „A” od wschodniej strony będzie sąsiadował z budynkiem „B”. Budynki dzieli odległość 11,8 m. ➤ Budynek „B” to budynek przylegający jedną ścianą do sąsiedniego budynku na działce nr ewid. 40. Odległości budynku „B” od granic działek i innej zabudowy: • od strony północnej: Na części działki nr ewid. 37 znajdującej się od północnej strony budynku „B” nie ma zabudowań. Od północnego wschodu znajduje się dobudówka do oficyny kamienicy przy ul. Zamojskiej 27 oraz rzeczona oficyna. Odległość od budynku B do dobudówki wynosi: 12,13 m, a do trzy-kondygnacyjnej oficyny – 22,98 m. Po rozbiórce oficyn na terenie inwestycji pozostanie narożny fragment ścian budynku – celem utrzymania stabilności konstrukcyjnej tej dobudówki. • od strony południowej: W granicy działki znajduje się ściana szczytowa kamienicy na dz. nr ewid. 40. Planowany budynek „B” będzie się z nią stykał na całej szerokości.

		• od strony zachodniej: Od zachodniej strony zaplanowano budynek „A” w odległości 11,80 m. • od strony wschodniej: Od wschodniej strony w odległości 33,50 m stoi kamienica przy ul. Zamojskiej 29. Projektowany plac zabaw znajduje się w odległości: - 10,00 m - od budynku „B” - 32,48 m - od budynku „A” - 4,06 m – do ściany, którą zachowujemy z oficyny, - 18,72 m - od budynku przy Zamojskiej 29. UWAGA: DEWELOPER planuje jako ETAP II inwestycji przy ul. Wesolej, tj. wybudowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce nr 53. Odległość tego obiektu będzie wynosić ok. 12,0 m od realizowanego budynku A, Etapu I. Przedmiotowy obiekt będzie wykorzystywał wspólny zjazd do garażu podziemnego umiejscowiony w południowej części działki nr 54 i północnej części działki nr 53 oraz korzystał z miejsc postojowych części garażu podziemnego pod budynkiem A i B niniejszej inwestycji. Planowany obiekt będzie miał również dostęp do placu zabaw i części rekreacyjnej, która będzie znajdować się na terenie realizowanej inwestycji przy ul. Wesolej 10. Do obsługi istniejącej kanalizacji sanitarnej, która koliduje z planowanymi obiektami, konieczna jest jej przebudowa wraz z lokalizacją pompowni ścieków. Nowa trasa kanalizacji sanitarnej będzie przebiegała przez działkę nr 53 oraz 54 z ulokowaniem na działce 54 pompowni, której zasilanie i odpowietrzenie będzie prowadzone przez budynek I ETAP-u (ul. Wesola 10).
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Zgodnie ze wzorem umowy deweloperskiej stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszego prospektu, powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego będzie określona zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2020r. poz. 1609 z późn. zm.) przy uwzględnieniu Polskiej Normy PN-ISO 9836:2022-07. Zmiany określone powyżej wprowadzone zostały Ustawą z dnia 4 grudnia 2025 r. o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym Dz. U. z 2024 r. poz. 695, z 2025 r. poz. 758, 1077, 1167, 1669, z 2026r. poz. 27.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	18 % - środki własne netto (zakup działek, dokumentacja projektowa, prace wyburzeniowe na mocy pozwolenia na rozbiórkę), 40,5 % - finansowanie ze środków z kredytu bankowego (16.000.000,00 zł),	

	41,5 % - wpłaty klientów.	
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy (bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy)	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. Stawkę Określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21.06.2022r. w sprawie wysokości stawek procentowych według których naliczana jest kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.	0,45 %
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Na mocy art. 5 pkt 9 ustawy z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego dla przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego, deweloper na mocy odrębnej umowy, zakłada należący do dewelopera rachunek powierniczy, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 2324, z późn. zm.) lub ustawie z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U z 2023 r. poz. 1278, 1394, 1407, 1723 i 1843), służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej albo w jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonym w jednej z tych umów. Umowa o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwana będzie dalej „mieszkaniowym rachunkiem powierniczym”. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy na żądanie nabywcy informuje nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach. Prawo wypowiedzenia umowy o prowadzenie otwartego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zakłada nowy rachunek powierniczy w innym banku, nie później niż w ciągu 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy. Czynność może być dokonana tylko na podstawie przesłanek określonych w ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym z dnia 20 maja 2021 roku (Dz. U. z 2024 r. poz. 695, z 2025 r. poz. 758, 1077, 1167, 1669, <u>z 2026r. poz. 27.</u>) zwanej ustawą deweloperską. Deweloper informuje nabywcę o zawarciu umowy na nowy rachunek powierniczy w terminie 10 dni od jej zawarcia. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek na który maja być przekazane środki jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym. W przypadku niezłożenia przez dewelopera oświadczenia banku, o	

	którym mowa wyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy, bank zwraca środki znajdujące się na rachunku nabywcom. W czasie obowiązywania umowy, o której mowa powyżej oraz w okresie, o którym mowa powyżej, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na rachunku, z tym, że sposób ustalania wysokości oprocentowania określony jest w tej umowie. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wpłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. W zakresie opisanej powyżej kontroli Bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji. Koszty kontroli ponosi deweloper. Niedopuszczalne są jakiegokolwiek wpłaty z tytułu realizacji umowy z pominięciem indywidualnego rachunku Nabywcy do wpłat, jak również jakiegokolwiek wpłaty na rzecz Dewelopera wykonane za pośrednictwem indywidualnego rachunku Nabywcy do wpłat, które nie dotyczą lokalu mieszkalnego. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy zgodnie z art. 29 Ustawy przez jedną ze stron, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej Umowy. Na podstawie art. 12 ust. 1 Art. 12. 1. Deweloper, w terminie 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843) wobec banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego tego dewelopera, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą. W terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie banku lub kasy, o którym mowa w art. 10 ust. 2. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Lubelski Bank Spółdzielczy w Końskowoli. ul. Adres: ul. Lubelska 91a, 24-130 Końskowola. Adres do korespondencji: Al. Partyzantów 4, 24-100 Puławy. NIP 716-001-74-73 KRS 0000137588. Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, który ma zapewnioną obsługę Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, 01-231 Warszawa, ul. Płocka 9/11, NIP: 526-10-51-849.

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Lp.	Nazwa etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego	Termin realizacji	Procentowy udział kosztów etapu w harmonogramie
	1	działka 100% projekt 100%	31-12-2025	20 %
	2	roboty przygotowawcze 100% roboty ziemne 100% stan surowy 14%	31-05-2026	10 %
	3	stan surowy 45%	30-09-2026	10 %
	4	stan surowy 69% stan wykończeniowy 5% instalacje 7%	31-12-2026	10 %
	5	stan surowy 93% stan wykończeniowy 9% instalacje 15%	30-04-2027	10 %
	6	stan surowy 100% stan wykończeniowy 33% instalacje 29%	31-07-2027	10 %
	7	stan wykończeniowy 63% instalacje 49%	31-10-2027	10 %
	8	stan wykończeniowy 83% instalacje 79%	29-02-2028	10 %
	9	stan wykończeniowy 100% instalacje 100% drogi, zieleń, teren 100%	30-06-2028	10 %
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Zmiana ceny dopuszczalna jest w przypadku zmiany wysokości stawki podatku VAT. W przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) powyżej 8% i mającej wpływ na wysokość ceny brutto przed dokonaniem przez Nabywców pełnego rozliczenia, Nabywcy będą uprawnieni do odstąpienia od niniejszej umowy. Prawo to Nabywcy mogą wykonać poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym w terminie 14 dni od dnia pisemnego Powiadomienia ich przez Dewelopera o wejściu w życie przepisów dotyczących podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT).			
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 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.	Prawo Odstąpienia Nabywcy. 1.Zgodnie z art. 43 - 45 ustawy deweloperskiej, Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia: 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 ustawy deweloperskiej; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy deweloperskiej; 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 są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 2. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku nie zawarcia Umowy przenoszącej własność w terminie określonym odpowiednio w prospekcie informacyjnym jak również w akcie notarialnym umowie deweloperskiej. W takim przypadku przed skorzystaniem z prawa odstąpienia od aktu notarialnego umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza deweloperowi studwudziestodniowy termin na zawarcie Umowy przenoszącej własność, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. 3. Strony przyszłej umowy uzgadniają, że w przypadku gdy różnica powierzchni lokalu przekroczy 2 % powierzchni, Nabywca może odstąpić od umowy nie później niż w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia otrzymania od dewelopera zawiadomienia o wynikach obmiaru powykonawczego bez konieczności zapłaty kary umownej. 4. W przypadku zmian lokatorskich wprowadzonych przez Nabywcę, mających wpływ na zmianę projektowanej powierzchni lokalu mieszkalnego (np. usunięcie niektórych ścian działowych lub ich dobudowanie) - stwierdzona różnica powierzchni nie powoduje zmiany ceny. 5. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku zwiększenia się Ceny w związku z podwyższeniem stawki podatku od towarów i usług (VAT) w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia na piśmie o podwyższeniu ceny ze wskazanych wyżej powodów. 6. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku, gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy deweloperskiej. W tym przypadku Nabywca ma prawo do odstąpienia od aktu notarialnego umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy deweloperskiej. 7. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia, 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 deweloperskiej. 8. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku, gdy Deweloper nie wykona obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie. W tym przypadku Nabywca ma prawo odstąpić od umowy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy deweloperskiej. 9. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku: a) nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy deweloperskiej; b) stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy deweloperskiej; c) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. 10. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczeń wynikających ze zobowiązań objętych aktem notarialnym umową deweloperską i jest złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. 11. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w punktach 1-3 oraz 5-10 (opisanych powyżej), umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.
--	---

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 jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

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 z późn. zm., 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 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 Lubelskim Banku Spółdzielczym w Końskowoli, ul. Adres: ul. Lubelska 91a, 24-130 Końskowola, adres do korespondencji: Al. Partyzantów 4, 24-100 Puławy,

NIP 716-001-74-73 | KRS 0000137588 prowadzącym otwarty 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 Lubelski Bank Spółdzielczy w Końskowoli, ul. Adres: ul. Lubelska 91a, 24-130 Końskowola, adres do korespondencji: Al. Partyzantów 4, 24-100 Puławy [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 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,
 - Lubelski Bank Spółdzielczy w Końskowoli, ul. Adres: ul. Lubelska 91a, 24-130 Końskowola [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta ze znaków towarowych umieszczonych na dedykowanej stronie internetowej, <https://www.lubelskibs.pl/>
- 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 2023 r. poz. 2488).
- 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.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena m² powierzchni lokalu mieszkalnego	 zł/ m ²	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Cena m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego.		
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	30.09.2028 r.	
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 Gwarancyjnego.	liczba kondygnacji	4 kondygnacji nadziemnych 1 kondygnacje podziemne
	technologia wykonania	Budynek zaprojektowano w technologii żelbetowej w układzie płytowo słupowym z usztywniającymi/nośnymi ścianami nośnymi żelbetowymi i murowanymi
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	– ściany nadziemna – elementy nośne żelbetowe monolityczne i elementy murowane – stropy- płyty żelbetowe monolityczne – dach – stropodach pełny z elementami dachu zielonego – budynek A oraz dwuspadowy kryty blachą – budynek B – pokrycie dachu – papa termozgrzewalna – budynek A oraz blacha na budynku B – elewacja – do 25m ocieplenie styropianem, tynk cienkowarstwowy; – posadzki balkonów – płytki gresowe, mrozoodporne – klatka schodowa – biegi, spoczniki i cokoły wyłożone płytkami gresowymi, ściany i sufity malowane – pomieszczenia techniczne, komunikacja w piwnicach – płytki

		gresowe mrozoodporne, ściany i sufity malowane – szyby windowy żelbetowy monolityczny – posadzka garażu – posadzka betonowa utwardzana powierzchniowo – drzwi klatkowe kondygnacji nadziemnych - aluminiowe z przeszklaniem; drzwi klatkowe kondygnacji podziemnej – stalowe; drzwi komórek lokatorskich - stalowe – stolarka okienna – okna PCV lub aluminiowe Teren – zielen niską, chodniki i dojazdy – śmietnik wewnętrzny
	liczba lokali w budynku	74 lokali mieszkalnych w budynku A 8 lokali mieszkalnych w budynku B 3 lokale usługowe w budynku A
	liczba miejsc garażowych i postojowych	68 miejsc parkingowych z wewnętrznym układem komunikacyjnym, dzielącym garaż na dwie strefy oraz dwa o mały wjazdami do poszczególnych stref garażu.
	dostępne media w budynku	Budynek wyposażony zostanie w następujące instalacje wewnętrzne: - Instalacja c.o. - Instalacja wentylacji mechanicznej - Instalacje zimnej i ciepłej wody - Instalacja kanalizacji sanitarnej - Instalacja kanalizacji deszczowej - Instalacja oświetlenia ogólnego - Instalacja oświetlenia awaryjnego - Instalacja elektryczne i elektrotechniczne - Instalacja Smart Ready - Instalacja odgromowa - Instalacja teletechniczna
	dostęp do drogi publicznej	Budynek będzie miał dostęp przez projektowany zjazd do ulicy Wesołej.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal mieszkalny o numerze projektowym Usytuowany na piętrze, na kondygnacji	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper.	Projektowana powierzchnia użytkowa :	
	Zakres i standard prac wykończeniowych w lokalu – ścianki wewnętrzne międzylokalowe murowane, ściany konstrukcyjne żelbetowe i murowane,	

	– ścianki działowe murowane, – tynki wewnętrzne ścian oraz sufitów – tynk gipsowy zatarty na gładko – tynki łazienkowe – tynk cementowo-wapienny zatarty na ostro lub tynk gipsowy zatarty na ostro – podłogi – wylewka cementowa zacierana; w łazience brak warstwy przeciwwilgociowej pod płytki, – okna i drzwi balkonowe PCV, nawietrzaki okienne zgodnie z projektem, – otwory przygotowane do montażu ościeżnic i skrzydeł drzwi wewnętrznych, – parapety wewnętrzne – konglomerat marmurowy, – drzwi wejściowe do mieszkań antywłamaniowe z wkładką klasy C, – balkony – gres lub adekwatna okładzina mrozoodporna, balustrady stalowe ocynkowane, malowane proszkowo, Instalacje wewnętrzne – elektryczne – włączniki i gniazda wtykowe, kable oświetleniowe, obwód siłowy dla kuchenki elektrycznej, zasilenie okapu kuchennego, – instalacja Smart Home Grenton - podstawowa automatyka dla mieszkania, na która składają się następujące funkcje: • sterowanie temperaturą - każde pomieszczenie osobno • sterowanie oświetleniem on/off • czujnik ruchu w holu • czujnik zalania + zawór główny odcinający wodę • czujnik dymu • jedno sterowane gniazdko • aplikacja na wideodomofonie oraz w telefonie użytkownika • powiadomienia na telefon w formie push o wykryciu zalania oraz wykrycie ruchu po aktywacji dozoru, • panele dotykowe – wodna i kanalizacji sanitarnej – zakończona korkami bez elementów wyposażenia, – centralnego ogrzewania – kompletna wraz z grzejnikami płytowymi w pokojach oraz drabinkowym w łazience, wyposażonych w zawory termostatyczne, – wentylacja wywiewna z łazienki i aneksu kuchennego; w aneksie kuchennym dodatkowy pion do podłączenia okapu kuchennego, – instalacja klimatyzacji wraz z jednostką zewnętrzną oraz jednostką wewnętrzną, zlokalizowaną w pokoju dziennym, – TV i internetowa – orurowanie doprowadzone do jednego punktu w mieszkaniu i kabel prowadzony z szachtu zakończony w skrzynce teletechnicznej w mieszkaniu, – wideomofon wraz z urządzeniem, – instalacja dzwinkowa.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	

Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	30.09.2028 r.

.....
Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji

Załączniki:

1. Karta lokalu zawierająca rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego, rzut lokalu mieszkalnego oraz powierzchnię lokalu i poszczególnych pomieszczeń.
 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. Zakres i standard prac wykończeniowych, do których zobowiązuje się deweloper.
-