

**Prospekt informacyjny  
dla projektu deweloperskiego  
*DOBROWOLSKIEGO 24* I etap  
zlokalizowanego  
w Krakowie**

**24**  
**DOBROWOLSKIEGO**

# PM **development**

Niniejszy prospekt informacyjny został opracowany na podstawie Ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dziennik Ustaw Nr. 232 poz. 1377).

Dane zawarte w niniejszym Prospekcie są zgodne z najlepszą wiedzą Inwestora oraz przedstawione przy zachowaniu należytej staranności.

# PM development

## Spis treści

Część Ogólna .....	4
<b>I. Dane identyfikacyjne i kontaktowe dotyczące dewelopera .....</b>	<b>4</b>
<b>II. Doświadczenie dewelopera .....</b>	<b>4</b>
<b>III. Informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego .....</b>	<b>5</b>
Część indywidualna .....	13
Załączniki.....	15
Dane adresowe Działu Sprzedaży.....	17

## Część Ogólna

### *I. Dane identyfikacyjne i kontaktowe dotyczące dewelopera*

Deweloper	PM – Development Paweł Mleko	
Adres	ul. Słomiana 14/2 30-316 Kraków	
Nr NIP i REGON	6831007858	357206038
Nr telefonu	601 920 871	
Adres poczty elektronicznej	<a href="mailto:biuro@pmdevelopment.pl">biuro@pmdevelopment.pl</a>	
Adres strony internetowej dewelopera	<a href="http://www.pmdevelopment.pl">www.pmdevelopment.pl</a>	

### *II. Doświadczenie dewelopera*

Naszymi podstawowymi założeniami jest solidność, realizacja projektów w terminie, wychodzenie naprzeciw oczekiwaniom klientów. Dotychczasowa działalność naszej firmy pozwoliła nam poznać różnych klientów i ich oczekiwania, a także nawiązać kontakty handlowe z innymi firmami.

Zajmujemy się realizacją projektów od A do Z, czyli od znalezienia odpowiedniego „miejsca do życia” do przekazania Państwu kluczy do własnego mieszkania .

Jesteśmy jednym z niewielu inwestorów w Małopolsce, którzy mogą pochwalić się realizacją projektu w oparciu o własne środki. Inwestor bez kredytów – to bezpieczeństwo, terminowość w realizacji inwestycji, wysoki standard wykonania, zadowolenie klientów.

Celem naszej firmy jest budowanie ładnych, nowoczesnych domów i mieszkań o podwyższonym standardzie w przystępnych cenach.

Zdajemy sobie sprawę, że zakup własnego mieszkania czy domu wiąże się z zaciągnięciem kredytu nawet na kilkadziesiąt lat, dlatego też wychodzimy naprzeciw Państwa oczekiwaniom a nasi pracownicy służą fachową radą i pomocą na każdym etapie budowy inwestycji.

Państwa zadowolenie i satysfakcja to nasz ogromny sukces. Każdy zadowolony klient jest świadectwem naszej ciężkiej pracy.

Mamy nadzieję, że nasze profesjonalne podejście do realizacji każdego projektu i lata doświadczenia zdecydują o tym, że zdecydują się Państwo WYBUDOWAĆ Z NAMI SWÓJ DOM.

Obecnie została ukończona inwestycja „Apartamenty Słomiana 14”, całość inwestycji została sprzedana.

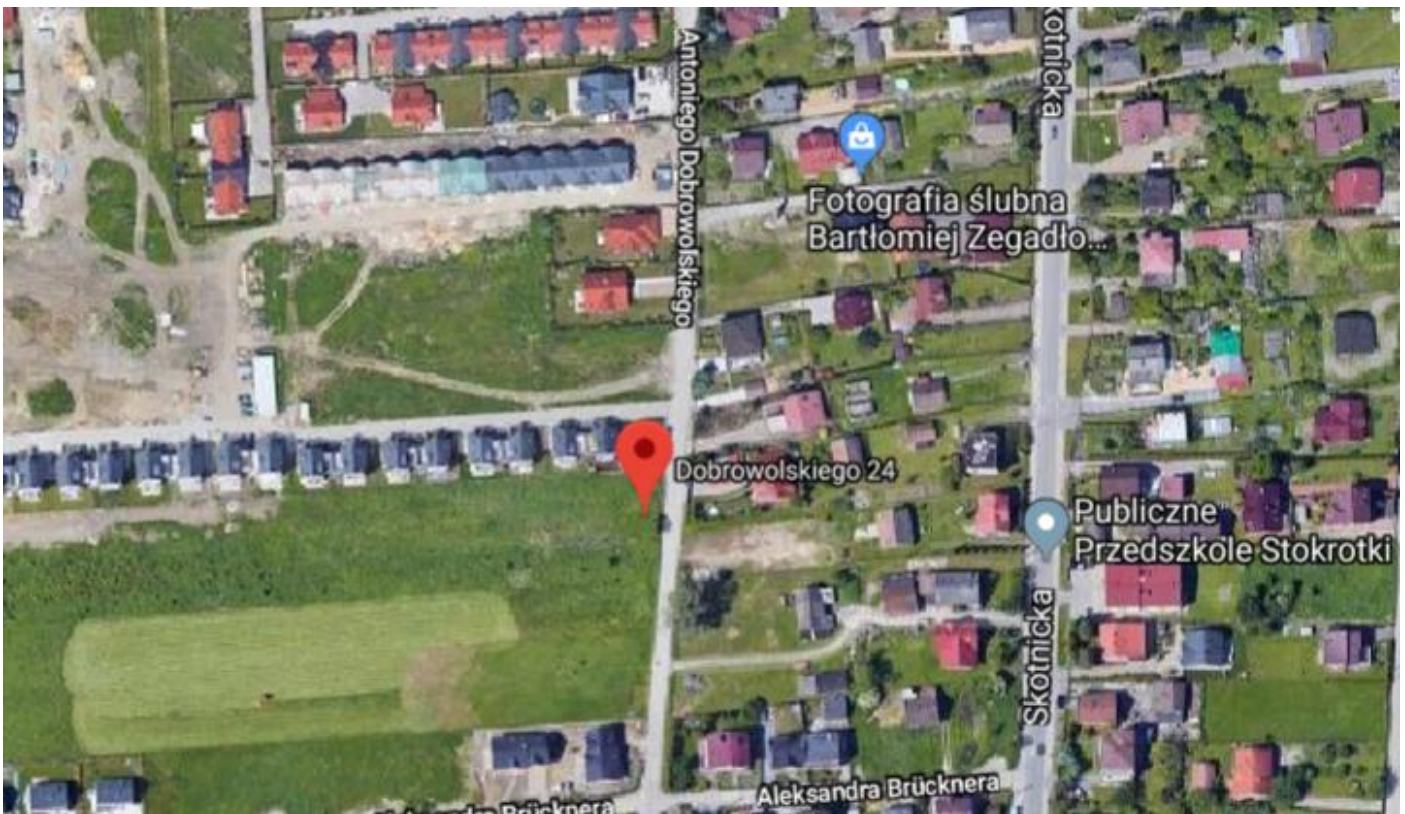
Poza projektem „Apartamenty Słomiana 14”, zrealizowaliśmy Osiedle Krzyszkowicka 7 w Wieliczce (86 mieszkań), osiedle „Aleja Różana”, w Wieliczce (40 mieszkań), osiedle Kasztanowa Polana „Lawendowe Ogrody”, Dębowe Wzgórze, Wiśniowa Polana oraz „Słoneczne Uroczysko” również w Wieliczce.

### Postępowania egzekucyjne:

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100.000,00 zł	<b>Przeciwko deweloperowi NIE prowadzi się ani nie prowadzono takiego postępowania</b>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------

### III. Informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego

Projekt „Dobrowolskiego 24” Etap I zlokalizowany jest w Krakowie przy ul. Antoniego Dobrowolskiego, .Dokładną lokalizację wskazują poniższe mapy:



**Dobrowolskiego 24** to doskonale zlokalizowane osiedle , powstające w dzielnicy Kraków – Skotniki , które charakteryzuje ciekawa i nowoczesna architektura.

Nasza najnowsza inwestycja to nowoczesny kompleks mieszkaniowy o wyjątkowo **interesującej i funkcjonalnej zabudowie**. Znajdą tutaj Państwo 52 mieszkania i 2 domy , umiejscowione w dwudziestu ośmiu kameralnych budynkach jednorodzinnych w zabudowie szeregowej . Budynki nr 2-27 dwu-lokalowe , znajdujące się w zapewniającej pełną prywatność zabudowie szeregowej. Etap I to 14 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej w dwóch szeregach po 7 budynków, budynki nr 2-14 dwu-lokalowe.

Mieszkania znajdujące się na parterze składają się z **3 pokoi** . Niewątpliwym atutem jest własna „oaza zieleni” czyli przydomowy ogródek.

Na piętrze znajdują się natomiast wyjątkowo przestronne i nowoczesne **mieszkania dwupoziomowe z możliwością aranżacji poddasza pod własny indywidualny projekt** .

**Do każdego mieszkania w podanej cenie przynależy 1 miejsce parkingowe zlokalizowane bezpośrednio przed budynkiem .**

W ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, deweloper w I etapie zrealizuje 14 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej ,budynki nr 2-14 dwu-lokalowe pod nazwą „ **DOBROWOLSKIEGO 24 I ETAP**

**BUDOWA ZESPOŁU 28 BUDYNKÓW JEDNORODZINNYCH W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ: BUDYNKI NR 1-7, 8-14, 15-21, 22-28**

**(BUDYNKI 2-27 DWULOKALOWE)**

**WRAZ Z INSTALACJAMI WEWNĘTRZNYMI:**

**WOD.-KAN., C.O., GAZOWĄ, ELEKTRYCZNĄ,**

**WEWNĘTRZNYMI LINIAMI ZASILAJĄCYMI ELEKTRYCZNYMI**

**ORAZ**

**ZAGOSPODAROWANIE TERENU POD DROGĘ WEWNĘTRZNĄ, CHODNIKI, PARKINGI**

**NA DZ. NR: 204/6, 204/7, 204/8, 204/9, 205 OBR. 4 PODGÓRZE**

**PRZY UL. DOBROWOLSKIEGO W KRAKOWIE.**

**BUDOWA WJAZDU Z DZ. DROGOWEJ NR 278/1 NA DZ. NR 204/9**

**OBR. 4 PODGÓRZE W KRAKOWIE.**

## Informacje dotyczące gruntu:

Adres i nr działki ewidencyjnej	Inwestycja zostanie zrealizowana na dz. ew. nr 204/6, 204/7, 204/8, 204/9, 205
---------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------

Nr księgi wieczystej	KR1P/00052096/3
Istniejące obciążenie hipoteczne lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Na dzień sporządzenia niniejszego prospektu, brak obciążeń hipotecznych lub wniosków w dziale czwartym księgi wieczystej
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek	– Brak MPZP
Informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidywanych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, w szczególności o budowie lub rozbudowie dróg, budowie linii szynowych oraz przewidzianych korytarzach powietrznych, a także znanych innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach	Według najlepszej wiedzy dewelopera w promieniu 1 km od projektu planowane są następujące inwestycje: Budowa osiedla Nowe Skotniki Budowa osiedla Zielona Polana

## 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	770/6740.1/2018 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25.04.2018
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych I etapu nastąpi od 04.06.2018 a zakończenie 30.09.2019 r
Termin do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	W terminie do 31.12.2019 r

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	Liczba budynków I Etapu	W ramach zadania inwestycyjnego powstanie 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej nr 1-14 ,budynki nr 2-14 dwulokalowe
	Rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Odstęp między szeregami budynków wynosi około 8 m Odstęp od istniejących zabudowań wynosi około 21 m.
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Źródłem finansowania projektu są: - 60% środki własne dewelopera - 40% środki z wpłat klientów	
Środki ochrony nabywców	Bankowy rachunek powierniczy otwarty	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Rachunek ten może być wykorzystywany wyłącznie do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych powierzonych deweloperowi przez stronę nabywającą, w celu dokonania zapłaty w częściach, w miarę postępu procesu budowlanego, ceny nabycia przedmiotowej nieruchomości, przy czym Bank wypłaca deweloperowi na ten rachunek powierniczy środki pieniężne wpłacone przez stronę nabywającą, a zgromadzone na jej indywidualnym rachunku wirtualnym, do 10 dni roboczych po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, ----- - bank ten ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla	



	<p>każdego nabywcy, a deweloper przypisze każdemu nabywcy indywidualny numer rachunku wirtualnego, określony według wzoru wskazanego w opisywanej umowie,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- za świadczone usługi bank ten pobiera od dewelopera prowizje i opłaty bankowe, zgodnie z Taryfą wskazaną w opisywanej umowie, które są kosztami prowadzenia tego rachunku,</li><li>- w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 ustawy przez jedną ze stron, bank wypłaca stronie nabywającej przypadające jej środki pozostałe na tym rachunku, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy, a w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej innego niż na podstawie art. 29 ustawy, bank wypłaca stronie nabywającej te środki pieniężne, niezwłocznie po otrzymaniu od stron umowy ich zgodnych oświadczeń woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na tym rachunku.</li></ul> <p>Strona nabywająca przyjmuje do wiadomości, że w związku z zawarciem przez Dewelopera z ING Bankiem Śląskim SA w Katowicach umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, administratorem danych osobowych strony nabywającej będzie ING Bank Śląski SA w Katowicach dla celów wykonywania tej umowy, jak również Bank ten otrzymywać będzie jej dane osobowe od Dewelopera, przy czym strona nabywająca będzie miała prawo dostępu do treści swoich danych oraz do ich poprawiania.</p>
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING BANK ŚLĄSKI SA

<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego w etapach</p>	<p>W załączniku "Dobrowolskiego 24 I etap" :Harmonogram płatności przedsięwzięcia w etapach"</p>
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenia zasad waloryzacji</p>	<p>Cena może ulec zmianie jedynie w przypadkach:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) zmian wynikających z przepisów ustawy o podatku VAT, a wprowadzonych w trakcie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego i w tym przypadku zmiana dotyczyć będzie wyłącznie stawki tego podatku,</li> <li>b) wprowadzenia zmian zakresu robót w budynku oraz zlecenia robót dodatkowych przez stronę nabywającą i w tym przypadku zmiana ceny nastąpi na skutek faktycznie wykonanych zmian i ich wyceny kosztorysem powykonawczym, sporządzonym wg stawek obowiązujących w rozliczeniach pomiędzy wykonawcą a deweloperem.</li> </ul> <p>Wszelkie zmiany dotyczące wysokości ostatecznej ceny zostaną uwzględnione przy określeniu wysokości ostatecznej raty tej ceny.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>c) różnicy między powierzchnią lokalu mieszkalnego, określoną w dokumentacji projektowej, a rzeczywistą powierzchnią lokalu mieszkalnego - liczoną z wyprawami tynkarskimi – większą niż 2%, wówczas strony niniejszej umowy rozliczą ewentualną różnicę powierzchni według obmiaru powykonawczego, przyjmując za podstawę rozliczenia cenę jednostkową netto 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego przy czym jeżeli powierzchnia lokalu będzie mniejsza od powierzchni określonej w dokumentacji projektowej, na skutek zgłoszonych przez stronę nabywającą zmian układu pomieszczeń, cena za przedmiotowy lokal nie ulegnie zmianie,</li> </ul>
<p><b>WARUNKI ODSTĘPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ</b></p> <p>Strona nabywająca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,</li> </ul>	

- b) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 w/w ustawy,
- c) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami,
- d) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej,
- e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do w/w ustawy,

w w/w przypadkach strona nabywająca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.

- f) gdy w domu jednorodzinnym podczas odbioru technicznego zostaną wykazane usterki przekraczające normy techniczne wynikające z prawa budowlanego, względnie zostaną wykazane odstępstwa od standardu ustalonego w załączniku do umowy, a deweloper nie usunie tych usterek w terminie do 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania protokołu odbioru technicznego, w którym zostaną stwierdzone powyższe usterki bądź odstępstwa. W takim wypadku strona nabywająca będzie uprawniona do odstąpienia od umowy w terminie do 30 dni, od dnia w którym upłynął 30 dniowy termin na usunięcie usterek stwierdzonych w protokole,
- g/ w przypadku nie przeniesienia na nabywcę prawa własności przedmiotowej nieruchomości, w terminie określonym w niniejszej umowie, strona nabywająca będzie uprawniona do odstąpienia od umowy, po uprzednim wyznaczeniu deweloperowi 120-dniowego terminu na przeniesienie własności tej nieruchomości,
- h/ w przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług, mającej wpływ na wysokość ceny brutto przed dokonaniem przez stronę nabywającą pełnego rozliczenia, w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie przepisów dotyczących podwyższenia tegoż podatku.
- i/ w przypadku różnicy między powierzchnią lokalu mieszkalnego, określoną w dokumentacji projektowej, a rzeczywistą powierzchnią lokalu mieszkalnego, większą niż 2%, w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia o tym fakcie przez dewelopera,

W przypadku skorzystania przez stronę nabywającą z prawa odstąpienia, umowa uważana jest za

niezawartą, a strona nabywająca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.

Oświadczenie woli strony nabywającej 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.

Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

- a) w przypadku niespełnienia przez stronę nabywającą świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania strony nabywającej w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot, w terminie nie krótszym niż 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez stronę nabywającą świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,
- b) w przypadku niestawienia się strony nabywającej do odbioru domu jednorodzinnego lub do podpisania aktu notarialnego przenoszącego na stronę nabywającą prawo własności przedmiotowej nieruchomości, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej, w odstępie co najmniej 60 dni, w terminie 30 dni od dnia, w którym przypadał kolejny termin odbioru technicznego lub termin zawarcia aktu notarialnego, chyba że niestawienie się strony nabywającej jest spowodowane działaniem siły wyższej.

W razie zaistnienia przesłanek do odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera z w/w powodów oraz skorzystania przez niego z tegoż prawa, strona nabywająca zobowiązana jest wyrazić zgodę na wykreślenie wpisanego na jej rzecz roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości.

Strony postanawiają, że:

- a) w wypadku niewykonania niniejszej umowy i odstąpienia od niej z powodów zawinionych przez dewelopera, deweloper zobowiązany będzie zwrócić stronie nabywającej podwójną kwotę zapłaconego zadatku oraz całą kwotę wpłaconej zaliczki, w terminie 30 dni licząc od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu,
- b) w wypadku niewykonania niniejszej umowy i odstąpienia od niej z powodów zawinionych przez stronę nabywającą, kwota zapłaconego zadatku nie podlega zwróceniu, a deweloper zobowiązany będzie zwrócić stronie nabywającej całą kwotę wpłaconej zaliczki, w terminie 30 dni licząc od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu,

c) w wypadku niewykonania niniejszej umowy wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony, deweloper zobowiązany będzie zwrócić stronie nabywającej kwotę zapłaconego zadatku oraz całą kwotę wpłaconej zaliczki, w terminie 30 dni licząc od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu.

Istnieje możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości,
- 2) kopią aktualnego zaświadczenia o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej,
- 3) kopią pozwolenia na budowę,
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera,
- 5) projektem architektoniczno-budowlanym.

INNE INFORMACJE

## Część indywidualna

Cena metra kwadratowego powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego		
Określenie położenia oraz	Liczba kondygnacji	Parter, Piętro z Poddaszem

istotnych cech domu jednorodzinnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej lub budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej	Technologia wykonania	Wg załącznika nr 3
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenu wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Wg załącznika nr 4
	Liczba lokali w budynku nr 2-14	2
	Liczba lokali w budynku nr 1	1
	Dostępne media w budynku	<ul style="list-style-type: none"> <li>- instalacja wodociągowa zasilana z sieci wodociągowej zlokalizowanej w dz nr 278/1</li> <li>- instalacja kanalizacji sanitarnej podłączona do projektowanej sieci zlokalizowanej w działce nr 274</li> <li>- instalacja kanalizacji opadowej zlokalizowana w działce 274</li> <li>- instalacja elektryczna zasilana z stacji transformatorowej nr SN/Nn KRP32106</li> <li>- instalacja gazociągowa zasilana z sieci zlokalizowanej działce nr 204/9</li> </ul>
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp do drogi publicznej odbywał się będzie poprzez projektowaną drogę wewnętrzną z działki nr 204/9 po wybudowaniu zjazdu i wyjazdu z działki nr 278/1
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w	Załącznik nr 5	

budynku, jeśli przedsięwzięcie dotyczy lokalności mieszkalnych	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Wg Załącznika nr 5 stanowiącego kartę mieszkania z określeniem powierzchni, układu pomieszczeń. Wg Załącznika nr 6 określającego standard prac wykończeniowych w mieszkanii, do których wykonania zobowiązuje się deweloper.

**Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do  
jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa**

.....

## Załączniki

1. Wzór umowy deweloperskiej.
2. Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego w etapach.
3. Technologia wykonania. Karta domu jednorodzinnego z określeniem jego powierzchni, układu pomieszczeń.
4. Karta domu jednorodzinnego z określeniem jego powierzchni, układu pomieszczeń
5. Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenu wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości.
6. Standard prac wykończeniowych w domu jednorodzinnym, do których wykonania zobowiązuje się deweloper.



## **Dane adresowe Działu Sprzedaży**

Paweł Mleko PM-Development  
ul. Słomiana 14/2 , 30-316 Kraków

REGON: 357206038

NIP: 6831007858

Tel. 601 920 871

Mail: [biuro@pmdevelopment.pl](mailto:biuro@pmdevelopment.pl)

[www.pmdevelopment.pl](http://www.pmdevelopment.pl)