

PROSPEKT INFORMACYJNY

Galileo
OSIEDLE POD GWIAZDAMI



DAGMAS INVEST sp. z o.o.

NIP 945 224 87 89

z siedzibą przy ul. Dożynkowej 101, 31-234 Kraków,

wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000924245



CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	DAGMAS INVEST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS 0000924245	
Adres	Adres siedziby spółki: ul. Dożynkowa 101 31-234 Kraków Adres siedziby biura sprzedaży: Freedom Nieruchomości Aleja Grunwaldzka 31/2, 82-300 Elbląg	
Numer NIP i REGON	NIP: 945 224 87 89	REGON:
Numer telefonu	667 774 100	
Adres poczty elektronicznej	a.dzierzanowska@freedom.pl	
Numer faksu	Nie dotyczy	
Adres strony internetowej dewelopera	www.osiedlegalileo.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
DAGMAS INVEST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest nowo powstałą spółką w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego – Osiedle Galileo

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	„Dożynkowa” - ul. Dożynkowa, Kraków
Data rozpoczęcia	04.01.2023 roku

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	03.12.2024 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE
---	-----

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	Ul. Druskiennicka, 82-300 Elbląg Numer działki 1/24 Numer obrębu ewidencyjnego 29
Nr księgi wieczystej	EL1E/00112132/5
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub	Brak wpisów

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

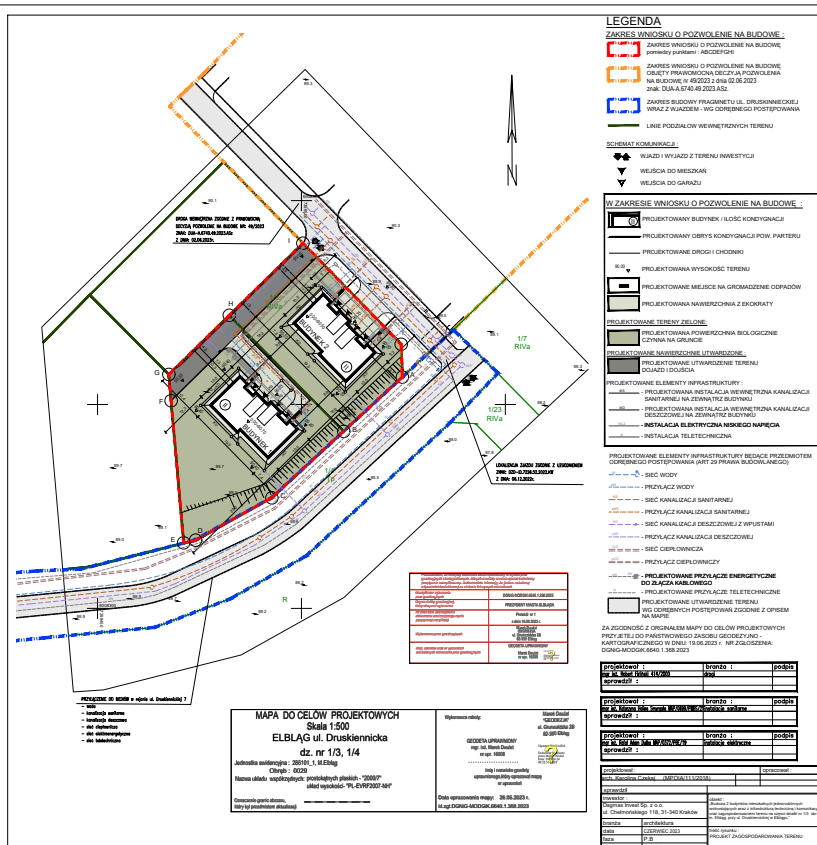
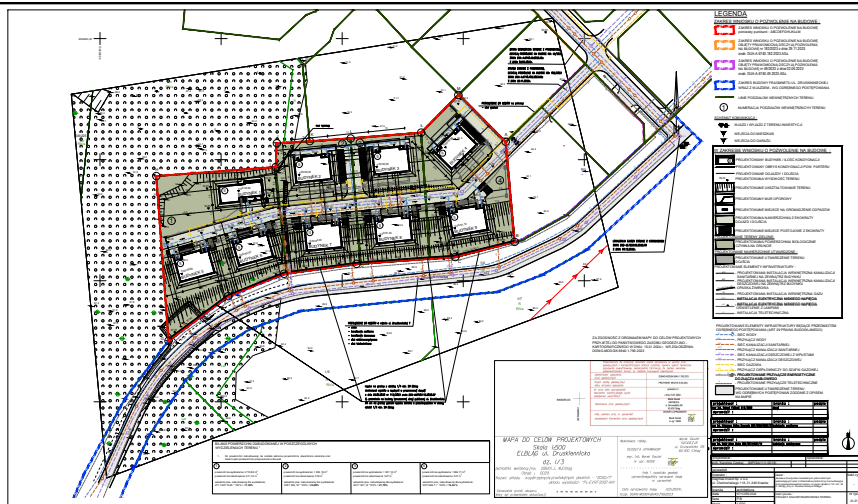
wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej		
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Działka położona w strefie zabudowy wielorodzinnej. Brak uciążliwości. Od strony wschodniej działka sąsiaduje z niezabudowanymi działkami gruntu przeznaczonymi w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego pod budownictwo jednorodzinne. Od strony północnej, zachodniej i południowej działka sąsiaduje ze strefą zieleni publicznej o charakterze zieleni krajobrazowej.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Uchwała Nr IV/64/2003 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 27.02.2003
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	Brak planu odbudowy
	Inne ⁴	Nie dotyczy

² W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

³ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

⁴ 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.



Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym

Przeznaczenie terenu

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 21.MP jest przeznaczony pod funkcję mieszkaniową w formie zabudowy jednorodzinnej.

Maksymalna intensywność zabudowy

Maksymalną powierzchnię zabudowaną określa się na 30% powierzchni działki.
Odległość obiektów kubaturowych od ulic i dojazdów publicznych nie może być mniejsza niż 5 m.

	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Jak poniżej
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Maksymalną powierzchnię zabudowaną określa się na 30% powierzchni działki.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Wysokość budynków może wynieść maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne lub 2 kondygnacje i użytkowe poddasze, co łącznie nie może przekraczać 12 m., licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu. Ograniczenie wysokości dotyczy głównej bryły budynku.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie określono w MPZP
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie określono w MPZP
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1) tereny nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, 2) obowiązują ustalenia Działu II, rozdział 3, 3) ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	1) obowiązuje bezwzględna ochrona istniejących rowów melioracyjnych, z zapewnieniem dostępu niezbędnego dla ich eksploatacji i konserwacji, 2) dopuszcza się możliwość przebudowy rowów melioracyjnych, które uniemożliwiają realizację inwestycji; obowiązuje wówczas opracowanie projektu przebudowy systemu melioracyjnego w rejonie planowanej inwestycji, wykonanego przez osobę do tego uprawnioną oraz uzyskanie zgody właściwych służb wodnomelioracyjnych; obowiązują ustalenia §22 ust.7

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie określono w MPZP
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie określono w MPZP
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	1) tereny dostępne z dróg dojazdowych KDD2 i KDD3, 2) miejsca postojowe zabezpieczyć na działce w ilości: minimum 1,5 miejsce na 1 mieszkanie, w przypadku funkcji usługowych dodatkowo 1 miejsce na 100m usług, 3) ustala się możliwość realizacji dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo – jezdnych
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1) przyłącza w zakresie wody, gazu, energii elektrycznej, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci; realizacja sieci rozdzielczych zgodnie z ustaleniami §19, 2) odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie własnej działki w specjalnie do tego przystosowanych obiektach kubaturowych
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim	Przeznaczenie terenu	ZP – tereny w strefie ustala się funkcję zieleni publicznej o charakterze zieleni krajobrazowej MJ – tereny w strefie ustala się funkcję mieszkaniową w formie zabudowy jednorodzinnej MP – tereny w strefie określa się funkcję mieszkaniową w formie zabudowy jednorodzinnej
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie określono w MPZP
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie określono w MPZP

lub zadaniem inwestycyjnym ⁵	Maksymalna powierzchnia zabudowy	ZP – nie określono MJ – maksymalnie 40% MP – maksymalnie 30%
	Maksymalna wysokość zabudowy	ZP – nie określono MJ – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne lub 2 kondygnacje i użytkowe poddasze, co łącznie nie może przekraczać 12 m MP – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne lub 2 kondygnacje i użytkowe poddasze, co łącznie nie może przekraczać 12 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie określono w MPZP
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie określono w MPZP
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	
	Nie dotyczy	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	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	Nie dotyczy

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

	na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	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 ⁶ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Nr IV/64/2003 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 27.02.2003
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego	11) obowiązuje bezwzględna ochrona istniejących rowów melioracyjnych, z

⁶ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	i mapach ryzyka powodziowego	zapewnieniem dostępu niezbędnego dla ich eksploatacji i konserwacji, 2) dopuszcza się możliwość przebudowy rowów melioracyjnych, które uniemożliwiają realizację inwestycji; obowiązuje wówczas opracowanie projektu przebudowy systemu melioracyjnego w rejonie planowanej inwestycji, wykonanego przez osobę do tego uprawnioną oraz uzyskanie zgody właściwych służb wodnomelioracyjnych; obowiązują ustalenia §22 ust.7.
	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 decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak decyzji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak decyzji
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak decyzji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w	Brak decyzji

	zakresie infrastruktury dostępowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak decyzji
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	Tak	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	Tak	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	Nie	
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	1. Decyzja numer 16/2024 z dnia 29 maja 2024 roku wydana przez Prezydenta Miasta Elbląg obejmująca budowę 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną wraz z zagospodarowaniem terenu przy ul. Druskiennickiej w Elblągu 2. Decyzja numer 182/2023 z dnia 29 listopada 2023 roku wydana przez Prezydenta Miasta Elbląg obejmująca budowę 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną wraz z zagospodarowaniem terenu przy ul. Druskiennickiej w Elblągu	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	1. Decyzja ostateczna z dnia 14 czerwca 2024 roku 2. Decyzja ostateczna z dnia 19 grudnia 2023 roku	
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	Nie dotyczy – inwestycja realizowana na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę.	

wniesienia sprzeciwu przez ten organ		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego		
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia robót budowlanych: 04.11.2024 rok Termin zakończenia robót budowlanych: 30.06.2026 roku	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	11
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	8 metrów
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Wszystkie obliczenia powierzchni zostały wykonane zgodnie z obowiązującą normą PN-ISO 9836:2015-12 „Właściwości użytkowe w budownictwie – określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych. Do obmiaru będą uwzględniane ściany przewidziane w projekcie budowlanym, stanowiącym załącznik do niniejszej umowy, co oznacza, że jeśli na życzenie klienta nastąpiła dobudowa ścian działowych to zajmowana przez nie powierzchnia zaliczana będzie w całości do powierzchni lokalu, a jeśli nastąpiło usunięcie ścian przewidzianych w projekcie budowlanym to powierzchnia, którą zajmowałyby nie będzie uwzględniana przy ustalaniu powierzchni lokalu.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Inwestycja jest realizowana w: 25% ze środków własnych, 75% z wpłat nabywców na rachunki powiernicze. Deweloper nie wyklucza wsparcia się kredytem na potrzeby realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Krakowski Bank Spółdzielczy, Oddział Zabierzów, ul. Kolejowa nr 10, 32-080 Zabierzów

Środki ochrony nabywców	Z otwarty rachunek powierniczy	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁸	0,1%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 1) Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym zapewnia środek ochrony w postaci zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla Dewelopera przez Krakowski Bank Spółdzielczy z siedzibą przy ul. Kolejowej 10, 32-080 Zabierzów (zwanym dalej "Bankiem") na podstawie zawartej dnia 1.08.2025 roku Umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego dla dewelopera (zwanego dalej „Rachunkiem” lub „MRP”). Środki wpłacone przez Nabywców na MRP mogą zostać wykorzystane przez Dewelopera wyłącznie na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w umowie deweloperskiej. Bank ewidencjonuje wpłaty dokonane na MRP i wypłaty z MRP odrębnie dla każdego Nabywcy, na przypisanym odrębnie dla każdego Nabywcy subkoncie, posiadającym indywidualny numer nadany dla takiego Nabywcy. Na pisemny wniosek Nabywcy Bank przekaze Nabywcy informację dotyczącą wpłat i wypłat zaewidencjonowanych na przypisanym do niego indywidualnym subconcie Nabywcy. Weryfikacja zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego dokonywana jest przez Bank prowadzący MRP na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczonego przez Bank Project Monitora działającego poprzez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane. Wypłata środków z MRP następuje na podstawie dyspozycji Dewelopera, przy czym dyspozycja podlega kontroli i zatwierdzeniu pod względem rzeczowym i finansowym. Zatwierdzenie dyspozycji pod względem rzeczowym i finansowym następuje po przeprowadzeniu kontroli dyspozycji wypłaty Dewelopera oraz załączonych do niego dokumentów przez Project Monitora działającego w imieniu Banku. Po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku i potwierdzeniu powyższej okoliczności przez Projekt Monitora dyspozycje wypłaty środków nie będą podlegały kontroli pod kątem rzeczowym i finansowym. Wypłata środków następuje poprzez wypłaty	

⁷* Niepotrzebne skreślić.

⁸ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	z subkont nabywców zgodnie z mechanizmem wskazanym w Regulaminie prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego dla dewelopera wydany przez Krakowski Bank Spółdzielczy z siedzibą przy ul. Kolejowej 10, 32-080 Zabierzów. Środki zgromadzone na Rachunku nie są oprocentowane.				
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Krakowski Bank Spółdzielczy, Oddział Zabierzów, ul. Kolejowa nr 10, 32-080 Zabierzów				
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO OSIEDLE GALILEO				
	Nazwa etapu	Opis etapu	Data zakończenia etapu	Wartość Etapu	% przedsięwzięcia deweloperskiego
	Etap I	- zakup działki i dokumentacji - przygotowanie terenu - fundamenty - ściany fundamentowe - ściany nośne parteru - strop nad parterem	DO 15.06.2025.		10%
	Etap II	- ściany nośne I piętra - ściany działowe - strop nad I piętrzem (gdy dotyczy)	DO 31.07.2025.		10%
	Etap III	- więźba dachowa - pokrycie dachowe - stolarka drzwiowa	DO 30.09.2025.		20%
	Etap IV	- tynki wewnętrzne - wylewki betonowe - instalacje wewnętrzne (wod-kan, elektryka, instalacja klimatyzacyjna, c.o) - stolarka okienna	DO 31.12.2025.		20%
	Etap V	- elewacje	DO 30.04.2026.		20%
	Etap VI	- przyłącza kanalizacji deszczowej - przyłącze kanalizacji sanitarnej. - przyłącza wodociągowe.	DO 30.06.2026.		20%

		- oświetlenie terenu - chodniki budynek - drogi przy obiektowe - teren wyrównany, zasiany trawą - ogrodzenie			
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena jest niezmienna z wyjątkiem: W przypadku zmiany urzędowych stawek podatku VAT od dnia podpisania umowy deweloperskiej do dnia podpisania umowy przenoszącej prawo własności do lokalu mieszkalnego, Deweloper ma prawo do zmiany ceny za przedmiot niniejszej umowy, zgodnie z wysokością stawek podatku VAT, obowiązujących w dniu podpisania aktu notarialnego umowy przenoszącej prawa, jedynie gdy Nabywca nie dokonał zapłaty całej ceny wynikającej z niniejszej umowy – do dnia zmiany urzędowych stawek podatku VAT dotyczących przedmiotu umowy.				
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM					
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Warunki na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej określa niniejszy wyciąg ze wzoru umowy deweloperskiej (który to wzór stanowi załącznik do niniejszego prospektu). 1. jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku - o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym; 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 z dnia 20 maja 2021 roku - o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym; 3. jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku - o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4. jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską 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;				

	6. w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy; 7. w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym; 8. w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku - o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym; 9. w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku - o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym, w terminie określonym w tym przepisie; 10. w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku - o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym; 11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku - o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym; 12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe
--	--

INNE INFORMACJE

I. Informacja o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności i przeniesienie własności na nabywcę:

W przypadku konieczności ustanowienia hipoteki na działce, na której realizowana będzie inwestycja: „Osiedle Galileo”, Deweloper zobowiązuje się zapewnić:

1) uzyskanie zgody 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 zgody banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub 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, uzyskanie zgody 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. Osoba zainteresowana zawarciem umowy ma możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z:

1. aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
2. aktualnymi danymi z wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego przedmiotowej spółki;
3. kopią pozwolenia na budowę;
4. sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie 2 lata;
5. projektem architektoniczno-budowlanym.

III. Informacja:

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Krakowski Bank Spółdzielczy, Oddział Zabierzów, ul. Kolejowa nr 10, 32-080 Zabierzów,
- 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,
- Bank Spółdzielczy: Krakowski Bank Spółdzielczy

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

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

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Cena m ² 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	31.12.2026 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	Liczba kondygnacji	2
	Technologia wykonania	STANDARD WYKOŃCZENIA BUDYNKÓW 1. Wykończenie ścian zewnętrznych: a) wykonane w bezspoinowym systemie ociepleń ETICS – tynk silikonowy np. system Baunit, granulacja tynków (1,0 mm lub 1,5 mm), b) pustaki ceramiczne Porotherm P+W – 25,0 cm – zgodnie z projektem PB konstrukcji, c) styropian – EPS – 20 cm (λ nie wyższa niż 0,033W/mK),

lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym		d) okładzina ceglana 5 cm, alternatywnie zmian na tynk ozdobny; 2. Ściana fundamentowa zewnętrzna: a) żelbet/ pustaki szalunkowe – grubość w/g PB konstrukcji, b) izolacja przeciwwodna – izolacja przeciwwodna (drenaż wokół budynku z indywidualnym odstojnikiem); styrodur 12cm, folia kubełkowa; 3. Komin systemowe (LEIER): a) obite płaską blachą, obróbki blacharskie z blachy stalowej, ocynkowanej, powlekanej gr. 0,7 mm, b) system kominowy odprowadzenia spalin - zgodnie wytycznymi producenta pompy ciepła, c) kominy wprowadzone ponad dach – zgodnie z wytycznymi normy PN-89/B-1025; 4. Tarasy: a) z kostki brukowej do każdego budynku, do 20 m² w cenie, b) opaska wokół budynku 40 cm: otoczek lub kostka brukowa; 5. Liczba kondygnacji: a) 2 kondygnacje naziemne mieszkalne; 6. Standard elewacji budynku: a) ściany fundamentowe powyżej terenu wykończone tynkiem żywicznym lub akrylowym na siatce w technologii lekkiej mokrej, b) ściany zewnętrzne wykończone tynkiem mineralnym na siatce w technologii lekkiej mokrej, c) ściana wewnętrzna murowana (tynkowana obustronnie): pustaki ceramiczne Porotherm,
--	--	--

		d) przelewy burzowe, rury PCV, systemowe, kolor dostosowany do elewacji, e) warstwa cokołowa tynku: do poziomu 30 cm nad terenem dodatkowo impregnowana przeciwwilgociowo, tynk cokołowy mozaikowy np. BAUMI; 7. Standard garażu: a) brama elektryczna typu „Wiśniowski” na pilota, b) posadzka betonowa, c) instalacja oświetleniowa elektryczna, wtyczka siłowa do 380V. 8. Rekuperacja W budynku zastosowano system wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej (rekuperacja); Rekuperator uznanego producenta o wydajności ok. 3,5 m³/h na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu 9. Klimatyzacja 3 punkty w 3 pomieszczeniach (salon, 2 pokoje u góry); 10. Fotowoltaika a) o mocy minimum 3,8 Kwp; b) instalacja uznanego producenta, w pełni dobrana do instalacji pompy ciepła i rekuperatora; c) podejście do magazynu energii; 11. Pompa ciepła uznanego producenta o mocy w przedziale 6–7 kW, dostosowana do kubatury i powierzchni poszczególnych lokali.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Standard prac zewnętrznych i otoczenia:
	Liczba lokali w budynku	Budynek posiada 2 lokale.

	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Zaprojektowano 1 miejsce postojowe zewnętrzne dla każdego lokalu oraz dodatkowo po 1 miejscu w garażu dla lokali w budynkach Duo Astra i 2 miejsca w garażu dla budynku Nova.
	Dostępne media w budynku	Woda (z sieci miejskiej), Ogrzewanie (pompa ciepła), Kanalizacja sanitarna wpięta do sieci miejskiej, Kanalizacja deszczowa wpięta do sieci miejskiej, Energia elektryczna, Instalacja domofonowa, Dostęp do instalacji RTV i tel.
	Dostęp do drogi publicznej	W realizowanym etapie przedsięwzięcia deweloperskiego dostęp do drogi miejskiej.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z załącznikiem nr 1.	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zgodnie z załącznikiem nr 1. STANDARD WYKOŃCZENIA LOKALU 1) Ścianki działowe - ceramika gr. 12cm; 2) Okna - okna i drzwi balkonowe z PCV/ aluminium; 3) Parapety - wewnętrzne - konglomerat lub marmur; 4) Drzwi wejściowe do lokali - antywłamaniowe; 5) Tynki - pokoje – ściany w pokojach - tynki gipsowe, łazienki - tynki cementowo - wapienne; 6) Podłoga i posadzki: a) pokoje i przedpokój – wylewka cementowa zbrojona włóknami z dodatkiem plastifikatora (dylatowana) – 6,0-8,0 cm b) kuchnia - podłoga cementowa, c) łazienka - podłoga cementowa, d) warstwa wykończeniowa (w gestii mieszkańców) – 2,0 cm e) styropian twardy EPS 200-036- gr. 12cm f) izolacja przeciwwilgociowa – papa termozgrzewalna/ folia 7) Osprzęt sanitarny:	

	a) wodomierze zimnej wody, b) nie obejmuje białego montażu tj. baterii, zlewozmywaków, umywalk, misek ustępowych, wanien i brodzików;
	8) Kuchnia: a) wyprowadzenia instalacji według dokumentacji, b) instalacja elektryczna siłowa do kuchni;
	9) Łazienka: a) wyprowadzenia instalacji według dokumentacji, b) doprowadzenie wody zimnej do pralki według dokumentacji;
	10) Poddasze: a) wycieplenie pianką poliuretanowa – gr. 20cm, b) stelaż aluminiowy, c) płyta regipsowa ognioodporna;
	11) Dach: a) blacha stalowa ocynkowana kolor antracyt („na rąbek”); b) mata strukturalna; c) membrana hydroizolacyjna; d) kontrłata / przestrzeń wentylacyjna – 5cm; e) łąta/ pianka wyciepleniowa – gr. 20cm; f) krokwie; g) paroizolacja: folia PE gr. 0,2 mm, sklejana na zakładach (współczynnik Sd min. 100);
	12) Stropy: a) monolityczne – wylewane na mokro;
	13) Instalacja c.o.: a) POMPA CIEPŁA, b) ogrzewanie podłogowe, c) łazienka - grzejnik wodny;
	14) Instalacja elektryczna: a) puszka do gniazda RTV w salonie i dwóch pokojach, b) domofon - 1 szt. w przedpokoju, c) instalacja internetowa/ Światłowód - 2 szt., d) pokoje - rozprowadzenie instalacji zgodnie z dokumentacją, e) przedpokój - rozprowadzenie instalacji zgodnie z dokumentacją, f) kuchnia - rozprowadzenie instalacji zgodnie z dokumentacją, g) łazienka - rozprowadzenie instalacji zgodnie z dokumentacją, h) osprzęt elektryczny – gniazdka, przełączniki, i) rozdzielnia elektryczna wysoko i niskoprądowa, j) instalacja - dzwonek do drzwi, k) grzanie rynny wewnętrznej, l) okablowanie instalacji alarmowej.

Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Najpóźniej do dnia 15.08.2026 roku.
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Najpóźniej do dnia 31.08.2026 roku.
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	Najpóźniej do dnia 31.12.2026 roku.

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu.
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).

