



"KSJ DEVELOPMENT Sp. z o.o." S.K.
Budownictwo mieszkaniowe

Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy
lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim
Funduszu Gwarancyjnym (poz. 1177)

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

01.07.2025

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I . DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	„ KSJ DEVELOPMENT ” Sp. z o.o. Sp. K. Wpisana do krajowego rejestru sądowego (KRS) rejestru przedsiębiorców pod nr. 0000392587	
Adres	58-500 Jelenia Góra ul. Sobieskiego 23	
Nr NIP i REGON	(NIP) 611-272-07-60	(REGON) 021654030
Nr telefonu	513-123-210; 519-669-123; 75/76-596-59	
Adres poczty elektronicznej	p.nalepa@ksjdevelopment.pl r.murmylo@ksjdevelopment.pl	
Nr faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.ksjdevelopment.pl	

II . DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA:

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA:

Firma „**KSJ DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**” Spółka Komandytowa została założona w czerwcu 2011 roku w Jeleniej Górze, aktem notarialnym nr Rep. A nr. 4384/2011

Spółka ta zawiązana została w celach prowadzenia działalności w dziedzinach:

- roboty budowlane związane z wznoszeniem budynków
- roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej
- roboty budowlane specjalistyczne
- sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego
- transport drogowy towarów, oraz działalność usługowa związana z przeprowadzkami
- pozostałe pośrednictwo pieniężne
- działalność usługowa w zakresie informacji
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości
- działalność w zakresie architektury i inżynierii, badania i analizy techniczne
- wynajem i dzierżawa
- działalność usługowa związana z utrzymaniem porządku w budynkach i zagospodarowaniem terenów zielonych.

Od samego początku celem Spółki było prowadzenie działalności w sektorze budownictwa mieszkaniowego i usługowego, a także w obszarach wspierających ten rynek – od prac inżynierskich, aż po zarządzanie nieruchomościami i infrastrukturą towarzyszącą.

Misją firmy stało się **tworzenie bezpiecznych, komfortowych i nowoczesnych przestrzeni do życia**, przy wykorzystaniu sprawdzonych technologii i rozwiązań architektonicznych.

Pierwsze inwestycje – lata 2012–2015

Pierwszym dużym przedsięwzięciem Spółki była budowa dwóch budynków wielorodzinnych przy ul. Sobieskiego 82B i 82C w Jeleniej Górze.

- **Lata realizacji:** 2012–2014
- **Zakres:** 71 lokali mieszkalnych, garaże podziemne
- **Rezultat:** 100% sprzedanych lokali i miejsc postojowych

Sukces tej inwestycji otworzył drogę do kolejnych projektów. W 2015 roku spółka ukończyła budowę **budynku mieszkalno-usługowego przy ul. Kraszewskiego 3** w Jeleniej Górze (35 lokali). Wszystkie mieszkania znalazły nabywców jeszcze na etapie realizacji.

Rozwój i nowe kierunki – lata 2016–2019

W 2016 roku KSJ Development rozpoczęła realizację jednego z największych projektów – **Osiedla Rakownica** przy ul. Zgorzeleckiej (obecnie ul. Osiedle Rakownica) w Jeleniej Górze.

- **Etap A (2017):** 39 lokali mieszkalnych + garaż podziemny
- **Etap B (2018):** 39 lokali mieszkalnych + garaż podziemny
- **Etap C (2019):** 32 lokale mieszkalne + garaż podziemny

W tym samym czasie firma zrealizowała prestiżową inwestycję w Karpaczu przy ul. Ogrodniczej 7 i 9 – **dwa budynki usług turystycznych** mieszczące 100 lokali i garaże podziemne. Podobnie jak wcześniejsze realizacje, również te apartamenty zostały sprzedane jeszcze w początkowej fazie budowy.

Intensyfikacja działań – lata 2020–2023

Kolejne lata to dynamiczna kontynuacja projektu Osiedla Rakownica:

- **Etap D (2020):** 39 lokali mieszkalnych + garaż podziemny

- **Etap E (2021):** 39 lokali mieszkalnych + garaż podziemny
- **Etap F (2023):** 35 lokali mieszkalnych + garaż podziemny

W 2021 roku rozpoczęto także budowę **Pawilonu usługowego** przy ul. Osiedle Rakownica 14, którego realizację zakończono w 2023 roku.

Równolegle rozwijano kolejną dużą inwestycję – **Osiedle Piastowskie** w Jeleniej Górze – Cieplicach (ul. św. Jadwigi Śląskiej):

- **Budynek A (2021):** 28 lokali mieszkalnych + garaż podziemny
- **Budynek B (2022):** 28 lokali mieszkalnych + garaż podziemny
- **Budynek C (2024):** 28 lokali mieszkalnych + 2 garaże podziemne
- **Budynek D (2025):** 28 lokali mieszkalnych + garaż podziemny

Nowe perspektywy – od 2025

Wraz z zakończeniem inwestycji na Osiedlu Piastowskim Spółka rozpoczęła nowy projekt – prace budowlane przy ul. Nowowiejskiej w Jeleniej Górze, rozwijając tym samym kolejne etapy swojej działalności.

Podsumowanie doświadczenia

Od momentu założenia w 2011 roku **KSJ Development** zrealizowała i sprzedała **ponad 500 lokali mieszkalnych i usługowych**, a każda kolejna inwestycja znajdowała nabywców już na wczesnym etapie realizacji. Wszystkie projekty spółki cechuje:

- wysoki standard wykonania,
- nowoczesna architektura,
- dbałość o komfort mieszkańców,
- doskonała lokalizacja inwestycji.

Dzięki temu firma zdobyła silną pozycję na rynku deweloperskim regionu jeleniogórskiego, a jej inwestycje są rozpoznawalne i cenione zarówno przez mieszkańców, jak i potencjalnych inwestorów.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

Adres	58-500 Jelenia Góra, ul. Osiedle Rakownica 10
Data rozpoczęcia	05.05.2020r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	02.11.2021r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	58-560 Jelenia Góra ul. Świętej Jadwigi Śląskiej 10
Data rozpoczęcia	14.03.2019r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12.05.2022r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	58-500 Jelenia Góra, ul. Osiedle Rakownica 12
Data rozpoczęcia	29.04.2021r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	13.03.2023r.

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

III . INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	58-560 Jelenia Góra, ul. Świętej Jadwigi Śląskiej 6 działki 24/4 , 24/6 , 25/8 Obręb 0005, CIEPLICE V	
Numer księgi wieczystej	JG1J/00101047/7	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	_____	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	_____	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Zabudowa wielorodzinna ul. św. Jadwigi Śląskiej (południe) Miejski parking wjazd od ul. Sobieszowskiej (wschód) Budynek byłej palmiarni Schaffgotschów (zachód)	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra z późn. zmianami Uchwała nr 673.LXIX.2023 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 06 września 2023r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w rejonie ulic Sobieszowskiej i Jagiellońskiej w Jeleniej Górze - etap I Uchwała nr 613.LXIV.2023 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 29 marca 2023r. w sprawie przyjęcia Programu Rewitalizacji Miasta Jelenia Góra
	Miejscowy plan odbudowy	Brak

	Inne	Brak
Ustalenie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa
	Maksymalna intensywność zabudowy	2,0
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	2,0 -0,01
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	40%
	Maksymalna wysokość zabudowy	14 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30 %
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 miejsce na 1 mieszkanie
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z Rozdziałem 3. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Zgodnie z Rozdziałem 4. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Zgodnie z Rozdziałem 5. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Zgodnie z Rozdziałem 7. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zgodnie z Rozdziałem 6. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy usługowej i tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,9
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	0,4 - 0,9
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	0,4
	Maksymalna wysokość zabudowy	14m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30%

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 miejsce na 1 mieszkanie
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
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: Nie dotyczy	
	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 na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak
	miejscowych planach odbudowy	Brak
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak

	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak
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	nr 128/2019 , nr 128/2019/2023 , nr 128/2019/2023/II wydane przez : Prezydenta Miasta Jeleniej Góry	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	26.05.2025 r	

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 2021r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Brak	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	_____	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Od 09.03.2022 r do 31.05.2025 r	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Odległości między budynkami : D i A - 36,81 m, D i B - 30,06 m, D i C - 23,99 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Norma oznaczona jako PN ISO 9836:2015-12, przy czym powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20m - w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 pomija się całkowicie; pomiar dokonywany będzie na poziomie podłogi z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne dewelopera, wpłaty od nabywców
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	TAK
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45 %
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty rachunek powierniczy : KSJ Development Sp z o. o. SK oświadcza, iż koszty prowadzenia rachunku ponoszone są przez Dewelopera . Ponadto Deweloper w ramach zasady dysponowania środkami pieniężnymi zdeponowanymi na tym rachunku oświadcza, że mBank S.A. wypłaci zdeponowaną przez Nabywcę kwotę Deweloperowi , po stwierdzeniu ukończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie. Kopia całego regulaminu mBank zostanie wydana nabywcy.	

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	mBank S.A.		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap	Planowany termin zakończenia	Zaawansowanie budowy
	ETAP I : projekt budowlany, pozwolenie na budowę , prace ziemne , roboty żelbetowe , wykonanie stropu nad garażem	01.03.2024	10 %
	ETAP II : wykonanie stanu surowego otwartego -stropu nad 3 piętrem	15.07.2024	15 %
	ETAP III : wykonanie dachu , montaż stolarki okiennej , częściowe wykonanie ścian działowych , instalacji sanitarnych, wentylacyjnych oraz elektrycznych	15.08.2024	20 %
	ETAP IV : wykonanie ścian działowych, częściowe wykonanie tynków , posadzek , elewacji	15.10.2024	15 %
	ETAP V : wykonanie tynków , posadzek oraz instalacji sanitarnych , wentylacyjnych , elektrycznych (el. bez białego montażu) , częściowe wykonanie zagospodarowania terenu zew.	16.12.2024	15 %
	ETAP VI : wykonanie elewacji , montaż windy , wykonanie prac wykończeniowych , malowanie , okładziny ceramiczne	17.03.2025	15 %
	ETAP VII : Zagospodarowanie terenu zew. , montaż drzwi wejściowych do lokali , montaż balustrad , instalacje elektryczne – biały montaż , zakończenie prac	31.05.2025	10 %
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Ustalona w umowie cena sprzedaży jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu jest stała i gwarantowana, bez względu na ewentualne zmiany dotyczące oferty przedmiotowej inwestycji. Ustalona cena sprzedaży może ulec zmianie tylko i wyłącznie w przypadku i stosownie do zmian stawki podatku od towarów i usług na lokal w okresie od dnia zawarcia umowy do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży, w zakresie, w jakim stawka tego podatku może ulec zmianie. W przypadku wystąpienia takich okoliczności Nabywca ma prawo odstąpić od umowy poprzez doręczenie Sprzedającemu stosownego oświadczenia w terminie do 14 dni od daty otrzymania powiadomienia o zmianie ceny.		

**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

Nabywcy przysługiwać będzie umowne prawa do odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku nie podpisania aneksu dotyczącego niedoboru/nadwyżki ponad 2% powierzchni użytkowej Lokalu, które to prawo do odstąpienia przysługuje w terminie 14 dni od daty powiadomienia przez Dewelopera o zmianie powierzchni i związanej z tym zmianie ceny.

Ustalona cena sprzedaży Lokalu może ulec zmianie w przypadku i stosownie do zmian stawki lub zasad naliczania podatku od towarów i usług. W przypadku jeżeli cena brutto wzrośnie na skutek tej zmiany Nabywca ma prawo odstąpić od umowy poprzez doręczenie Deweloperowi stosownego oświadczenia w terminie 14 /czternastu/ dni od daty otrzymania powiadomienia o wzroście ceny. W przypadku jeżeli cena brutto zmniejszy się Deweloper rozliczy z Nabywcą nadpłatę najpóźniej do dnia zawarcia umowy przeniesienia praw.

Art. 43. 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5:

- 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36;
- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2;
- 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;
- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów;
- 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1;
- 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2;
- 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie;
- 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15;
- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, nabywca ma prawo

odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

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

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

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

7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

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

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

3. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5.

4. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli

Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.

Art. 45. 1. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2.

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 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, 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;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata
- 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 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 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 mBank S.A., 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).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

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

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

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

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Ceny lokali mieszkalnych : od 380 000 zł do 700 000 zł brutto	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Lokale mieszkalne od 39,59 m2 do 70,16 m2	
Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Ceny m2 : Od 9500 zł brutto do 10 500 zł brutto	
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	01.10.2025	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	4 nadziemne
	Technologia wykonania	I. Kondygnacja podziemna (piwnice, garaż): wykonane w technologii żelbetowej – monolitycznej, ściany zewnętrzne izolowane termicznie, strop garażu ocieplony wełną mineralną. II. Kondygnacje naziemne: ściany zewnętrzne i nośne z pustaków ceramicznych porotherm gr. 25 cm i 18,8 cm, ściany działowe gr. 11,5 cm wykonane z pustaków ceramicznych porotherm, ocieplenie budynku – styropian gr. 15 cm, elewacja wykonana z tynku mineralnego pomalowanego farbą silikonową lub tynku silikonowego, stropy typu filigranowe. III. Balkony: filigranowe, docieplone, pokryte płytkami gresowymi w systemie balkonu wentylowanego ułożonymi na warstwie hydroizolacji, balustrady stalowe z wypełnieniem szklanym. Tarasy przy ogródkach rekreacyjnych wyłożone kostką, płytką betonową lub płytką gresową w systemie tarasu wentylowanego. IV. Dach: konstrukcja drewniana kryta dwoma warstwami papy modyfikowanej SBS, ocieplony wełną mineralną gr. 30 cm. V. Stolarka: Okna PCV w kolorze białym (RU lub R), drzwi balkonowe (RU), profil 5-komorowy, szyba potrójna U=0,5 (U dla całego okna od 0,8 do 0,9 w zależności od wymiaru).

		Na parterze rolety zewnętrzne elektryczne. Drzwi wejściowe do budynku wykonane z ocieplonego aluminium z szybą bezpieczną.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Części wspólne – korytarz i klatka schodowa: ściany- tynk gipsowy pomalowany kolorowymi farbami strukturalnymi, sufit – tynk gipsowy w kolorze białym lub tapeta flizelinowa, winda elektryczna (cichobieźna) w wym. 140 x 110 cm – od poziomu garaży, posadzki i schody pokryte płytkami gresowymi, balustrady i poręcze – wykonane ze stali nierdzewnej, brama wjazdowa do garażu- panelowa, sterowana pilotami. Chodniki, parkingi i droga dojazdowa wyłożona kostką betonową na podbudowie, oświetlenie terenu, zabudowany śmietnik (wspólny dla etapu C i D), nasadzenie traw i roślin.
	Liczba lokali w budynku	28
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Samodzielny lokal garaż wielostanowiskowy pod budynkiem – 17 Miejsca parkingowe zewnętrzne dla osób niepełnosprawnych - 2
	Dostępne media w budynku	Prąd, woda, ogrzewanie z sieci ciepłowniczej, kanalizacja, internet, TV oraz TV sat
	Dostęp do drogi publicznej	TAK
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokale mieszkalne usytuowane są na parterze, 1 p, 2 p oraz 3 p	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokale mieszkalne od 39,59 m2 do 70,16 m2 Standardy wykończenia mieszkań • ściany i sufity – tynk gipsowy kat III, sufity tapeta flizelinowa • posadzki jaskrychowe – izolowane od stropu do 5 cm warstwą styropianu akustycznego – parter do 10 cm • parapety wewnętrzne – konglomerat • drzwi wejściowe w systemie przyłgowym, pełne, laminowane z ościeżnicą opaskową, zamki w klasie B • balkony wyłożone płytkami gresowymi w systemie balkonu wentylowanego, tarasy wyłożone kostką betonową lub płytką betonową lub płytką gresową w systemie tarasu wentylowanego • instalacje elektryczne wykonane zgodnie z projektem: gniazda i osprzęt elektryczny, instalacja telefoniczna i internetowa (światłowodowa), instalacja wideodomofon, instalacja TV-SAT, w kuchni zasilanie 3-fazowe 400V • instalacja sanitarna : łazienka przyłącza pralki, wc, umywalki i wanny; w kuchni przyłącza pod zlewozmywak, indywidualne opomiarowanie ciepłej i zimnej wody • instalacje grzewcze: grzejniki z zaworami termostatycznymi (w łazience drabinkowe), indywidualne opomiarowanie każdego mieszkania elektronicznym miernikiem energii cieplnej.	

Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Zaświadczenie zostanie wydane po oddaniu budynku do użytkowania do 15.07.2025 r
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	do 01.10.2025 r
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Samodzielny lokal niemieszkalny - garaż podziemny wielostanowiskowy posiadający 17 miejsc
Genę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Dodatkowo do lokalu mieszkalnego istnieje możliwość kupna miejsca parkingowego w garażu wielostanowiskowym: Miejsce z boksem – 60 000 zł brutto Miejsce klasyczne – 50 000 zł brutto
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	do 31.12.2025 r (po założeniu nowej KW)

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera


KSJ Development
 SPÓŁKA KOMANDYTOWA
 ul. Sobieskiego 23, 58-500 Jelenia Góra
 KRS 0000392587
 NIP 6112720760, REGON 021654030

WICEPREZES
Paweł Nalepa

Załączniki:

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