

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

PROSPEKT INFORMACYJNY

Dla przedsięwzięcia deweloperskiego tj. przebudowy i rozbudowy budynku usługowego-biurowego o część mieszkalną wielorodzinną z usługami w parterze i garażem podziemnym wraz z instalacjami wewnętrznymi pod nazwą „MOGILSKA 31”

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Mogilska Office 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000795999 (dalej również jako „Spółka” lub „Deweloper”)	
Adres	ul. Mogilska 35, 31-545 Kraków (siedziba Spółki) ul. Mogilska 35, 31-545 Kraków (Biuro Sprzedaży)	
Numer NIP i REGON	NIP: 5213871879	REGON: 383936816
Numer telefonu	Biuro Sprzedaży: +48 608 406 803	
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@mogilska31.pl	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	https://mogilska31.pl/	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Grupa Warimpex kontroluje grupę spółek celowych realizujących inwestycje komercyjne, w tym biurowe i hotelowe, w kluczowych lokalizacjach w Polsce i Europie Środkowo-Wschodniej. Inwestycje Grupy Warimpex znajdują się między innymi w Krakowie, Warszawie, Łodzi, Katowicach i Wrocławiu, a także w Austrii, Niemczech, Czechach oraz na Węgrzech. Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG jest notowana na giełdach papierów wartościowych w Wiedniu oraz w Warszawie.

Grupa Warimpex, za pośrednictwem spółek celowych, zrealizowała m.in. następujące komercyjne projekty deweloperskie: - - **Ogrodoma Office** w Łodzi, - **Mogilska 43 Office** w Krakowie, - **Mogilska 35 Office** w Krakowie, - **Hotel Andel's** w Łodzi.

Jedną ze spółek zależnych jest **Mogilska Office 3 sp. z o.o.** - to spółka celowa założona dla zrealizowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego pn. „Mogilska 31” przy ul. Mogilskiej w Krakowie. Inwestycja „Mogilska 31” jest pierwszym mieszkaniowym przedsięwzięciem deweloperskim realizowanym przez Mogilska Office 3 z ograniczoną odpowiedzialnością. Spółka nie realizowała wcześniej żadnych przedsięwzięć deweloperskich w segmencie mieszkaniowym.

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

Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie, przeciwko Mogilska Office 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, nie prowadzono, ani aktualnie nie prowadzi się żadnych postępowań egzekucyjnych.
---	--

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	31-545 Kraków, ul. Mogilska 31-37, Działki o numerach: 360/1; 361/1; 362/1; 363/2; 364/1; 365/18
Numer księgi wieczystej	KR1P/00056566/7 (do tej księgi w przenoszone są obecnie poszczególne działki, na podstawie wniosku złożonego dn. 26.11.2025 r.). Aktualnie działki są w następujących księgach wieczystych: KR1P/00056566/7, KR1P/00474825/7, KR1P/00010663/3, KR1P/00322543/6.

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia * W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.	<i>Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)</i> W sąsiedztwie inwestycji występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, biurowa oraz handlowo-usługowa. Dodatkowo w sąsiedztwie inwestycji znajdują się: - żłobki, przedszkola, szkoły podstawowe - linie tramwajowe z węzłem przesiadkowym (Rondo Mogilskie) w odległości ok. 480 m, przystanki tramwajowe w odległości ok. 200 m oraz przystanki autobusowe - w odległości ok. 500 m i 200m, - dwujezdniowa ul. Mogilska, - sklepy spożywcze, punkty usługowe, - park kieszonkowy przy ul. Fabrycznej i Cystersów, - park Lotników, Wszystkie powyżej wymienione obiekty nie generują nienormatywnych uciążliwości zapachowych, hałasowych, świetlnych.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak planu ogólnego.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (w skrócie MPZP)	Teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Cystersów”. Uchwała nr CV/1411/10 Rady Miasta Krakowa – ogłoszona w dzienniku urzędowym województwa małopolskiego nr 372, poz. 2563 z dnia 22 lipca 2010 r. wraz ze zmianą Uchwałą nr LXVIII/977/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 lutego 2013 r. (ogłoszoną w Dz. U. woj. mał. dnia 11 marca 2013 r., poz. 1968.)
	Miejscowy plan odbudowy Brak	https://www.bip.krakow.pl/?bip_id=1&dok_id=28911&sub_dok_id=28911
	Inne ^{a)} Brak	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Nieruchomość znajduje się w terenach oznaczonych symbolem 1U (tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej)
	Maksymalna intensywność zabudowy	MPZP nie definiuje maksymalnej intensywności zabudowy, tylko wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, który wynosi 80%. Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie może przekraczać 30% przyjętego wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	MPZP nie definiuje maksymalnej intensywności zabudowy, tylko wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, który wynosi 80%. Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie może przekraczać 30% przyjętego wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania.

a) 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.

	Maksymalna powierzchnia zabudowy	MPZP nie definiuje maksymalnej powierzchni zabudowy, tylko wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, który wynosi 80%, z czego 30% może stanowić zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
	Maksymalna wysokość zabudowy	36 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1,2 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 1 mieszkanie.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Co najmniej 20 % powierzchni działki musi pozostać biologicznie czynne, a istniejąca roślinność powinna zostać zachowana i wkomponowana w otoczenie. Zakaz stosowania paliw stałych przy ogrzewaniu, dopuszcza się jedynie ekologiczne źródła ciepła. Emisje hałasu i innych uciążliwości muszą być ograniczone do granic działki zgodnie z normami środowiskowymi. Instalacje techniczne powinny spełniać wymogi bezpieczeństwa i ochrony środowiska, w tym dotyczące promieniowania elektromagnetycznego. Należy także zadbać o ochronę dóbr kulturowych oraz właściwe kształtowanie przestrzeni publicznej zgodnie z założeniami planu.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren inwestycji nie znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków. Dla budynków zabytkowych dopuszcza się adaptację budynków zabytkowych na nowe cele funkcjonalne pod warunkiem, że nie zostaną naruszone elementy o charakterze historycznym, natomiast w przypadku kamienic międzywojennych możliwe jest ich nadbudowanie zgodnie z odrębnymi przepisami.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Zakaz lokalizacji inwestycji - przedsięwzięć, mogących w rozumieniu przepisów odrębnych zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy inwestycji komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego, Zakaz lokalizacji inwestycji - przedsięwzięć, mogących w rozumieniu przepisów odrębnych potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; zakaz nie dotyczy inwestycji wymienionych w przepisach szczegółowych o przeznaczeniu terenów zawartych w Rozdziale III, Zakaz budowy składowisk odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych. Ochrona zasobów wodnych głównego zbiornika podziemnego GZWP 450 poprzez poszczególne ustalenia o przeznaczeniach terenów i rozwiązaniach z zakresu infrastruktury technicznej.

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obowiązek kompleksowej obsługi komunikacyjnej: zapewniono dostęp z drogi publicznej, infrastruktury dla pieszych, samochodów i rowerów oraz wystarczającą liczbę miejsc postojowych na terenie inwestycji.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Inwestycja musi zostać przyłączona do istniejących sieci elektroenergetycznych, teletechnicznych, wodociągowych i kanalizacyjnych (kanalizacja ogólnospławna) oraz ciepłowniczych. Zapewnione jest oświetlenie uliczne oraz skuteczne systemy odprowadzania wód opadowych. Wszystkie elementy infrastruktury muszą być zaprojektowane zgodnie z obowiązującymi normami technicznymi i prawnymi oraz uzgadniane z odpowiednimi służbami miejskimi, takimi jak Zarząd Dróg Miasta Krakowa, WMK i pozostali operatorzy sieci.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Działki o numerach ewidencyjnych: 218/4, 218/5, 218/6, 218/7, 219/1, obręb 0009, jednostka ewidencyjna Grzegórzki są położone na terenie MPZP "Cystersów". MPZP "Cystersów": § 28. 1. Wyznacza się TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ 1U. 2. Podstawowym przeznaczeniem terenów 1U jest: 1) zabudowa usługowa; 2) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące obiektom, o których mowa w pkt 1 i funkcjonalnie z nią związane, w tym: a) zieleń urządzona, b) niewydzielone na rysunku planu drogi, dojazdu, dojścia do budynków, c) naziemne i podziemne miejsca postojowe w tym wielopoziomowe budynki garażowe, zgodnie z § 15 ust. 1 pkt 6, d) obiekty małej architektury, e) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. 3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, w tym: 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenach oznaczonych symbolem 1U; 2) usług wbudowanych w budynki mieszkalne, w terenach o których mowa w pkt 1. 4., 5. (...) Działki sąsiednie w promieniu 100 m znajdują się na terenie MPZP: 1 obszaru „Cystersów”. Tereny 1U i 1UM, 2KDZ, 1KDL, 4KDD. 1 obszaru „Grzegórzki – Centrum”. Tereny 6U, 3MW, 1ZD, 1KDL. 1 obszaru „Osiedle – Oficerskie”. Tereny MW(N)/U, MW(N).9, MN(Nw).35, KD/L.1. 1 obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie” w trakcie uchwalania. Teren KDZT.1.

	Maksymalna intensywność zabudowy	MPZP „Cystersów”: 1U - nie definiuje maksymalnej intensywności zabudowy, tylko wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, który wynosi 80%. Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie może przekraczać 30% przyjętego wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania. 1UM - nie definiuje maksymalnej intensywności zabudowy, tylko wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, który wynosi 70%. Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie może przekraczać 48% przyjętego wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania. 2 KDZ – nie dotyczy. 1KDL – nie dotyczy. MPZP „Grzegórzki – Centrum”: 6U – 2,0 3MW - 3,0 1ZD – 0,2 1KDL – nie dotyczy. MPZP „Osiedle – Oficerskie”: MW(N)/U – nie dopuszcza się zwiększania intensywności zabudowy. MW(N).9 – nie dopuszcza się zwiększania intensywności zabudowy. MN(Nw).35 - nie określa. KD/L.1 – nie dotyczy. MPZP „Olsza – Osiedle Oficerskie” w trakcie uchwalania. KDZT.1 – nie dotyczy.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	MPZP „Cystersów”: 1U - nie określa. 1UM - nie określa. 2 KDZ – nie dotyczy. 1KDL – nie dotyczy. MPZP „Grzegórzki – Centrum”: 6U – od 0,1 do 2,0 3MW - od 0,1 do 3,0 1ZD – od 0,01 do 0,2 1KDL – nie dotyczy. MPZP „Osiedle – Oficerskie”: MW(N)/U – nie dopuszcza się zwiększania intensywności zabudowy. MW(N).9 – nie dopuszcza się zwiększania intensywności zabudowy. MN(Nw).35 - nie określa. KD/L.1 – nie dotyczy. MPZP „Olsza – Osiedle Oficerskie” w trakcie uchwalania. KDZT.1 – nie dotyczy.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	MPZP „Cystersów”: 1U - nie definiuje maksymalnej intensywności zabudowy, tylko wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, który wynosi 80%. Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie może przekraczać 30% przyjętego wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania. 1UM - nie definiuje maksymalnej intensywności zabudowy, tylko wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, który wynosi 70%. Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie może przekraczać 48% przyjętego wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania. 2 KDZ – nie dotyczy. 1KDL – nie dotyczy. MPZP „Grzegórzki – Centrum”: 6U – 25%. 3MW – 50%. 1ZD – 15%. 1KDL – nie dotyczy. MPZP „Osiedle – Oficerskie”: MW(N)/U – nie określa. MW(N).9 – 50%. MN(Nw).35 - 30%.

		KD/L.1 – nie dotyczy. MPZP „Olsza – Osiedle Oficerskie” w trakcie uchwalania. KDZT.1 – nie dotyczy.
	Maksymalna wysokość zabudowy	MPZP „Cystersów”: 1U - 36 m. 1UM – 36 m. 2 KDZ – nie dotyczy. 1KDL – nie dotyczy. MPZP „Grzegórzki – Centrum”: 6U – 36 m. 3MW – 20 m. 1ZD – 0,2 1KDL – nie dotyczy. MPZP „Osiedle – Oficerskie”: MW(N)/U – 16,5 m. MW(N).9 – 15 m. MN(Nw).35 - nie określa. KD/L.1 – nie dotyczy. MPZP „Olsza – Osiedle Oficerskie” w trakcie uchwalania. KDZT.1 – nie dotyczy.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	MPZP „Cystersów”: 1U - 20 %. 1UM – 30 %. 2 KDZ – nie określa. 1KDL – nie określa. MPZP „Grzegórzki – Centrum”: 6U – 30 %. 3MW – 30 %. 1ZD – 85 %. 1KDL – nie określa. MPZP „Osiedle – Oficerskie”: MW(N)/U – 25 % dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej, 15 % dla terenów usługowych. MW(N).9 – 25 %. MN(Nw).35 – 60 %. KD/L.1 – nie określa. MPZP „Olsza – Osiedle Oficerskie” w trakcie uchwalania. KDZT.1 – nie określa.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla nowo budowanych budynków wynosi 1,2 miejsca na 1 mieszkanie oraz zgodnie z planami sąsiadującymi tj. MPZP „Cystersów”: 1,2 miejsce postojowe / 1 mieszkanie. MPZP „Grzegórzki – Centrum”: 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie. MPZP „Osiedle – Oficerskie”: 1,5 miejsce postojowe / 1 mieszkanie. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie + dodatkowo 1 miejsce na każde 50 m ² powierzchni usług. MPZP „Olsza – Osiedle Oficerskie” w trakcie uchwalania. 0,5 do 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie.

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

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:	
	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: <i>* 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>	miejsowych planach zagospodarowania przestrzennego Wszystkie informacje dot. przewidywanych inwestycji znajdują się w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego: MPZP „Cystersów”: https://www.bip.krakow.pl/?bip_id=1&dok_id=28911&sub_dok_id=28911 MPZP „Grzegórzki – Centrum”: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=214391 MPZP „Osiedle – Oficerskie”: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=54118 MPZP „Olsza – Osiedle Oficerskie” w trakcie uchwalania. https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=139670	
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu

	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	miejscowych planach odbudowy	Zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	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	Zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 587/6740.2/2025 wydana przez Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 08.10.2025 r. Deweloper będzie starał się o pozwolenie zamienne, stąd ostateczna decyzja administracyjna, która zastąpi powyższą, będzie miała inny numer.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy - pozwolenie na użytkowanie nie zostało jeszcze wydane.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy – przedsięwzięcie realizowane na podstawie pozwolenia na budowę.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy - przedsięwzięcie nie obejmuje takiego zakresu.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia prac budowlanych: styczeń 2026 r. Termin zakończenia prac budowlanych: czerwiec 2028 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokalu, zostanie ustalona ostatecznie po przeprowadzeniu pomiarów wykonawczych i obliczona zgodnie z zasadami obmiaru powierzchni określonymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	20 % środki własne 80 % kredyt
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	mBank S.A.

Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy		
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Na rzecz Kupującego Bank otworzy indywidualne konto w ramach rachunku powierniczego będące indywidualnym rachunkiem Nabywcy o identyfikatorze w standardzie NRB, generowanym przez Posiadacza Rachunku dla każdej umowy deweloperskiej, służącym Nabywcy do dokonywania wpłat („Subkonto”), na którym Bank będzie ewidencjonował poszczególne wpłaty i wypłaty dokonane przez Nabywcę mBank S.A. z siedzibą w Warszawie będzie prowadzić otwarty Rachunek Powierniczy na rzecz Dewelopera, w celu przyjęcia, przechowywania i wypłacania środków pieniężnych powierzonych Deweloperowi na podstawie umowy deweloperskiej, zgodnie z warunkami określonymi w umowie i w Ustawie. Nabywca dokonuje wpłat na Rachunek Powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie opisanym w niniejszym Prospekcie Informacyjnym. Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Wypłata środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku Powierniczym nastąpi po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Wszelkie koszty prowadzenia zarówno Rachunku, jak i Subkonta ponosi w całości Deweloper		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	mBank S.A. z siedzibą w Warszawie		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego			
	Numer etapu zadania inwestycyjnego	Udział kosztów budowy danego etapu oraz data ukończenia	Opis stanu zadania inwestycyjnego po zrealizowaniu etapu
	1	20% 31. marca 2026	Zakup działki, roboty przygotowawcze, rozpoczęcie robót ziemnych i zabezpieczających, wyburzenia
	2	10% 30. czerwca 2026	Wykonanie ściany szczelinowej
	3	10% 31. grudnia 2026	Fundamenty - konstrukcja żelbetowa, wykonanie konstrukcji poziomu -1, -2 i -3
	4	10% 31. marca 2027	Wykonanie konstrukcji do poziomu 0
	5	10% 31.lipca.2027	Wykonanie konstrukcji do poziomu +5
	6	10% 31. grudnia 2027	Wykonanie konstrukcji do poziomu +11, stan surowy otwarty
	7	10%	Stan ze ścianami wewnętrznymi, instalacje elektryczne,

		28. lutego 2028	stan surowy zamknięty z oknami
	8	10% 31. marca 2028	Wykonanie wylewek i instalacji sanitarnej
	9	10% 30. czerwca 2028	Wykończenie elewacji i zagospodarowanie terenu inwestycji, zakończenie budowy, uzyskanie PNU
	Razem	100%	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Ustalona w umowie deweloperskiej cena sprzedaży lokalu mieszkalnego jest stała (bez względu na zmiany w ofercie handlowej dewelopera w trakcie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego) i może ulec zmianie na warunkach określonych w umowie deweloperskiej jedynie wskutek jednej z następujących okoliczności opisanych w §6 Umowy Deweloperskiej: a) zmiany stawki podatku VAT na lokale mieszkalne, b) zmiany powierzchni użytkowej przedmiotowego lokalu mieszkalnego.		
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	Przesłanki i skutki oraz tryb odstąpienia opisane są szczegółowo we wzorze Umowy Deweloperskiej stanowiącej załącznik do niniejszego Prospektu Informacyjnego - Zgodnie z §9 Umowy Deweloperskiej.		

INNE INFORMACJE

I. Informacja:

1) o zgodzie banku, kasy 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, kasy 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, kasy 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, kasy 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. W Biurze Sprzedaży osoby zainteresowane zawarciem umowy deweloperskiej mogą zapoznać się z następującymi dokumentami:
- 1) aktualnym stanem ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości (Mogilska 31);
 - 2) aktualnym wydrukiem komputerowym dla Dewelopera;
 - 3) kopią pozwolenia na budowę;
 - 4) sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
 - 5) projektem budowlanym;

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec mBank S.A. z siedzibą w Warszawie
- 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,
- mBank S.A. z siedzibą w Warszawie korzysta także z następujących znaków towarowych: mBank S.A. oraz Private Banking mBank S.A.

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.

CZEŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 zł lokal nr (..... zł miejsce postojowe nr ...)	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 m ²	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 zł brutto/ m ²	
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	31.12.2028	
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	3 kondygnacje podziemne, 11 kondygnacji nadziemnych
	Technologia wykonania	Zgodnie z załącznikiem nr 5 do prospektu
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z załącznikiem nr 5 do prospektu
	Liczba lokali w budynku	145
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	207 miejsc postojowych w garażu podziemnym wielostanowiskowym
	Dostępne media w budynku	instalacja elektryczna instalacja centralnego ogrzewania instalacja wodna i kanalizacyjna instalacja RTV instalacja dzwonekowa instalacja wideo domofonowa doprowadzenie sieci światłowodowej
	Dostęp do drogi publicznej	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej – od strony ul. Mogilskiej. Dostęp pieszy możliwy od ul. Mogilskiej oraz ul. Nullo, wjazd samochodowy – od ul. Rodziny Kriegerów.

Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z planem mieszkania i rzutem kondygnacji stanowiącymi załączniki do prospektu
---	---

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zgodnie z planem mieszkania oraz standardem wykończenia stanowiącymi załączniki do prospektu
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy – nie wydano
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy – nie ustanowiono
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
4. Informacja o publicznie dostępnych źródłach danych dotyczących decyzji administracyjnych oraz zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Krakowa.
5. Standard wykończenia projektu deweloperskiego – budynku, lokali mieszkalnych, lokali usługowych oraz części wspólnych.
6. Rzut lokalu.