

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego 18.07.2025

PROSPEKT INFORMACYJNY

BUDOWA TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH W ZABUDOWIE
BLIŹNIACZEJ Z GARAZAMI WBUDOWANYMI (SZEŚĆ SEGMENTÓW) WRAZ Z UTWARDZENIEM
NAWIERZCHNI DOJŚĆ, DOJAZDU I ZEWNĘTRZNYCH MIEJSC POSTOJOWYCH

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	AGA-Bauservice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000125714	
Adres	ul. Żabiniec 35, 31-215 Kraków	
Numer NIP REGON	NIP: 6771880686	REGON: 351310817
Numer telefonu	+48 12 419-90-90	
Adres poczty elektronicznej	biuro.pl@agabauservice.com	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	www.agabauservice.com	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	ul. Szastera 21, 21a, 21b, 21c
Data rozpoczęcia	28.09.2018
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	22.05.2020
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się	NIE

postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	
--	--

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹⁾	ul. Szarotki 37, 37a, 37b, 37c, 37d, 37e dz. nr 498/5, obr. 0034 (Krowodrza)	
Numer księgi wieczystej	KR1P/00508021/9	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie dotyczy – brak wpisów	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	-	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Brak obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Ramowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego	Uchwała nr LXXVIII/2172/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 lutego 2022r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Pasternik” – ogłoszona w dzienniku urzędowym województwa małopolskiego z dnia 24 lutego 2022r., poz. 1255.
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan rewitalizacji	
	Miejscowy plan odbudowy	

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

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.

	Inne ⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	MN.26 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Wskaźnik intensywności zabudowy 0,1 – 0,6
	Maksymalna wysokość zabudowy	11m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	60%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	-
	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
	Przeznaczenie terenu	MN.26 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

⁴⁾ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawie:

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (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 działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym*	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Wskaźnik intensywności zabudowy 0,1 – 0,6
	Maksymalna wysokość zabudowy	11m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	60%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	-
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	1246/6740.1/2021 z dnia 27 września 2021r. wyd. przez Prezydenta Miasta Krakowa oraz 149/6740.5/2023 z dnia 14 lipca 2023r. wyd. przez Prezydenta Miasta Krakowa	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	01.08.2025r.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	16.06.2025r.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	-	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	3
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Trzy budynki w zabudowie bliźniaczej (sześć segmentów). Minimalny odstęp pomiędzy budynkami wynosi 8,1m.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Inwentaryzacja powykonawcza	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne

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

* Niepotrzebne skreślić.

deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	-
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁶⁾	Nie dotyczy – sprzedaż po zakończonym procesie budowlanym
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Inwestycja zrealizowana ze środków własnych dewelopera. Sprzedaż ogłoszona po zakończeniu procesu budowlanego oraz uzyskaniu zaświadczenia o braku sprzeciwu w sprawie przystąpienia do użytkowania (wyd. przez PINB Kraków dbua 18 lipca 2025r.). Pierwsza umowa sprzedaży zawierana z kupującym jest umową przeniesienia własności domu.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Nie dotyczy (proces budowlany zakończony)	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Nie dotyczy (proces budowlany zakończony)	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie dotyczy (proces budowlany zakończony)	
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM (Dz. U. ...)		
Należy opisać, na jakich warunkach 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 ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Nie dotyczy	

⁶⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U.) 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 ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

INNE INFORMACJE

I. Wszystkie osoby zainteresowane uzyskaniem poniżej wymienionych informacji – zapraszamy do kontaktu ws. U mówienia spotkania w siedzibie dewelopera. Wszelkie informacje udzielane są bezpośrednio zainteresowanym zawarciem umowy:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji;
- 3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) kopią decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku;
- 7) ~~zaświadczeniem o samodzielności lokalu;~~
- 8) ~~aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;~~
- 9) ~~dokumentem potwierdzającym:~~
 - a) ~~zgoda 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 zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą 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 zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;~~
 - b) ~~w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.~~

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA – dom przy ul. Szarotki 37c

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	1.485.000,00 zł	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	139,55m²	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	10.641,35 zł	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	Bezzwłocznie – inwestycja ukończona. Przed przeniesieniem własności – odbiór techniczny nieruchomości.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy	Liczba kondygnacji	2 kondygnacje nadziemne
	Technologia wykonania	Tradycyjna ze stropem żelbetowym nad parterem, stropem drewnianym nad I piętrem oraz dachem dwuspadowym pokrytym blachą na rąbek
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	• Tereny zielone – trawniki (trawa siana), nasadzenia w częściach wspólnych oraz w strefie wejściowej, opaski żwirowe, tarasy z kostki brukowej • Dojścia do budynku z kostki brukowej • Droga dojazdowa oraz miejsca postojowe zewnętrzne wykonane z kostki brukowej oraz geokraty
	Liczba lokali w budynku	1 lokal
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	2 (1 miejsce postojowe zewnętrzne i 1 miejsce w garażu)

	Dostępne media w budynku	• Instalacja wodociągowa – zasilana z gminnej sieci wodociągowej • Instalacja kanalizacji sanitarnej – z odprowadzeniem do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej • Instalacja opadowa – z odprowadzeniem w teren • Instalacja c.o. i c.w.u. – pompa ciepła • Instalacja elektryczna – przyłączona do sieci energetycznej • Instalacja internetowa i instalacja TV/SAT
	Dostęp do drogi publicznej	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Szarotki
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie albo zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	-	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	• Wysokość pomieszczeń – parter: 260 cm, I piętro 285 – 330 cm • Wykończenie ścian w mieszkaniach – ściany murowane i sufity na parterze pomieszczeń mieszkalnych – tynk cementowo-wapienny kat. III, ściany łazienek zacierane na ostro; • Posadzka – szlichta cementowa • Stolarka zewnętrzna – okna rozwieralno-uchylne i drzwi balkonowe rozwieralno-uchylne, jednoramowe, plastikowa białe od wewnątrz i w kolorze od zewnątrz, szklone zestawem trzyszybowym o wymaganej izolacyjności akustycznej i termicznej, • Brama garażowa Krishome K2 RFS Slick Design, odporność na włamanie RC2, wyposażona w automat Starcus600, • Parapety zewnętrzne – blacha stalowa, ocynkowana, powlekana • Parapety wewnętrzne – brak • Stolarka drzwiowa wejściowa – drzwi wejściowe do mieszkań aluminiowe panelowe Aluprof o odpowiednich parametrach akustycznych i termicznych, wzmocnione, • Instalacja wodno-kanalizacyjna – instalacja wody ciepłej i zimnej zakończona podejściami pod przybory sanitarne	

	(zakończona korkami) natynkowa, kanalizacja do WC zakończona przy pionie na trójniku; • Instalacja centralnego ogrzewania – ogrzewanie podłogowe w całym budynku, dodatkowo grzejnik (drabinka) w łazience; • Źródło ciepła i ciepłej wody użytkowej – pompa ciepła (Pompa ciepła Vitocal 111-S.B06 (Znamionowa moc grzewcza 6.02 kW); • Instalacje elektryczne – wewnętrzne wykonane podtynkowo wraz z osprzętem elektrycznym – gniazda wtykowe, wyłączniki, sterowniki rolet zewnętrznych; • Instalacja TV-SAT, osprzęt gniazdkowa, instalacja internetowa, w posadzkach instalacje rozprowadzane są w rurach osłonowych; • Instalacja trójfazowa do podłączenia kuchenki indukcyjnej, pompy ciepła i instalacji fotowoltaicznej / ładowarki do samochodów • Instalacja wideo-domofonowa (możliwość sterowania systemem wentylacji w domu przy użyciu ekranu wideo-domofonu – po wybraniu dostawcy internetu przez kupującego możliwość zaprogramowania dedykowanej aplikacji), • Indywidualne opomiarowanie mediów: licznik prądu, wodomierz zimnej wody
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	-
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	-
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	-
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	-
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	-

Podpis osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
 2. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego i planowanego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
-

SZAROTKI 37C

POW. UŻYTKOWA:

139,55 m²

PARTER:

0.01	WIATROLAP	3,15
0.02	KOMUNIKACJA	8,54
0.03	ŁAZIENKA	1,48
0.04	SALON + JADALNIA	26,57
0.05	KUCHNIA	10,03
0.06	GARAŻ	20,62
		70,39 m²

OGRÓD:
61,89 m²

2 BALKONY:
21,24 m²

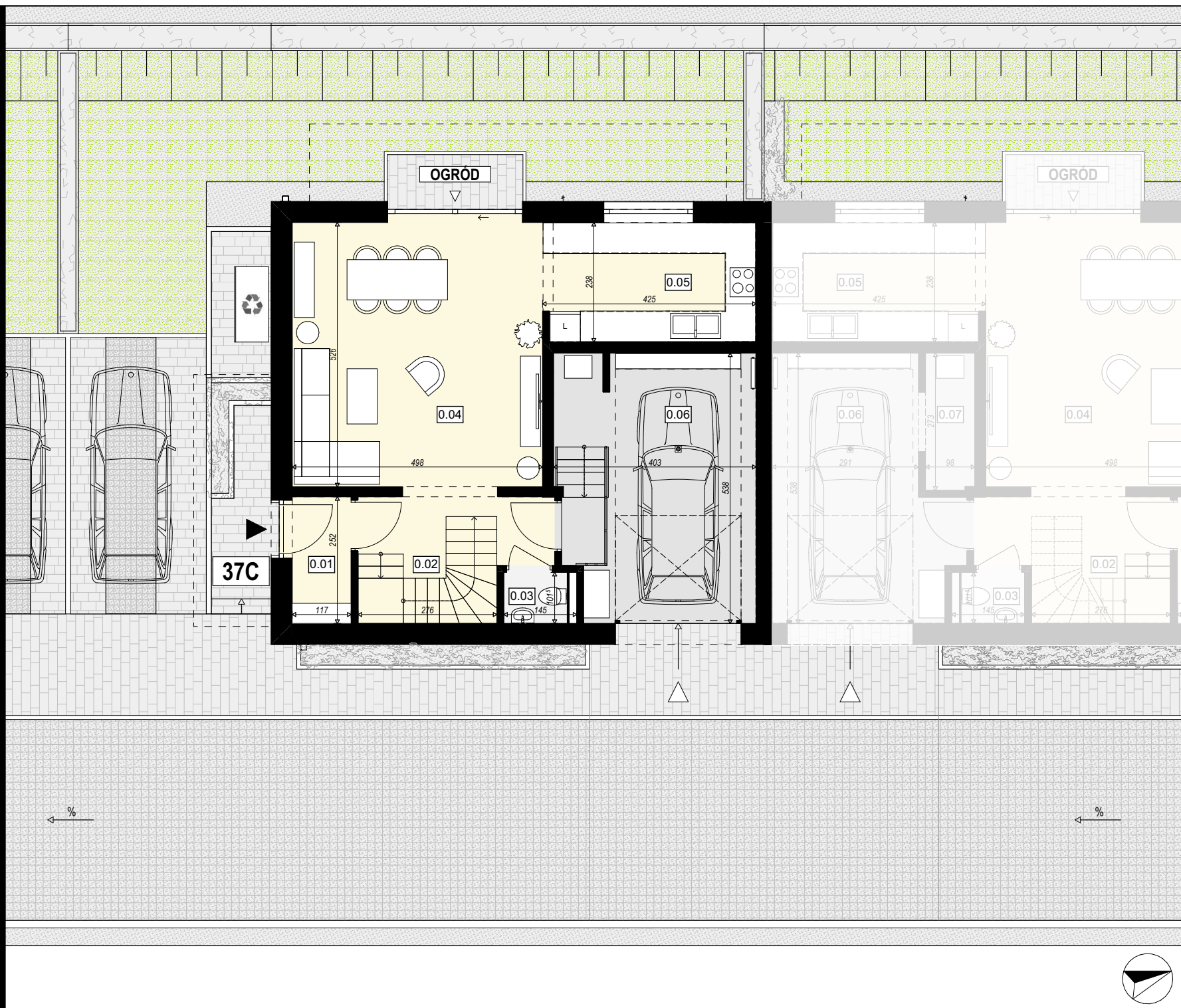
2 MIEJSCA POSTOJOWE.
GARAŻ W BRYLE BUDYNKU

WENTYLACJA MECHANICZNA
Z ODZYSKIEM CIEPŁA

OGRZEWANIE
PODŁOGOWE
W CAŁYM BUDYNKU

GOTOWE POD MONTAŻ
INSTALACJI FOTOWOLTAEICZNEJ

GOTOWE DO PODPIĘCIA
ŁADOWARKI DO SAMOCHODÓW
ELEKTRYCZNYCH



SZAROTKI 37C

POW. UŻYTKOWA:

139,55 m²

PIĘTRO:

1.01	KOMUNIKACJA	9,07
1.02	POKÓJ	16,19
1.03	POKÓJ	11,25
1.04	ŁAZIENKA	6,56
1.05	POKÓJ	13,51
1.06	POKÓJ	12,58
		69,16 m²

OGRÓD:
61,89 m²

2 BALKONY:
21,24 m²

2 MIEJSCA POSTOJOWE.
GARAŻ W BRYLE BUDYNKU

WENTYLACJA MECHANICZNA
Z ODZYSKIEM CIEPŁA

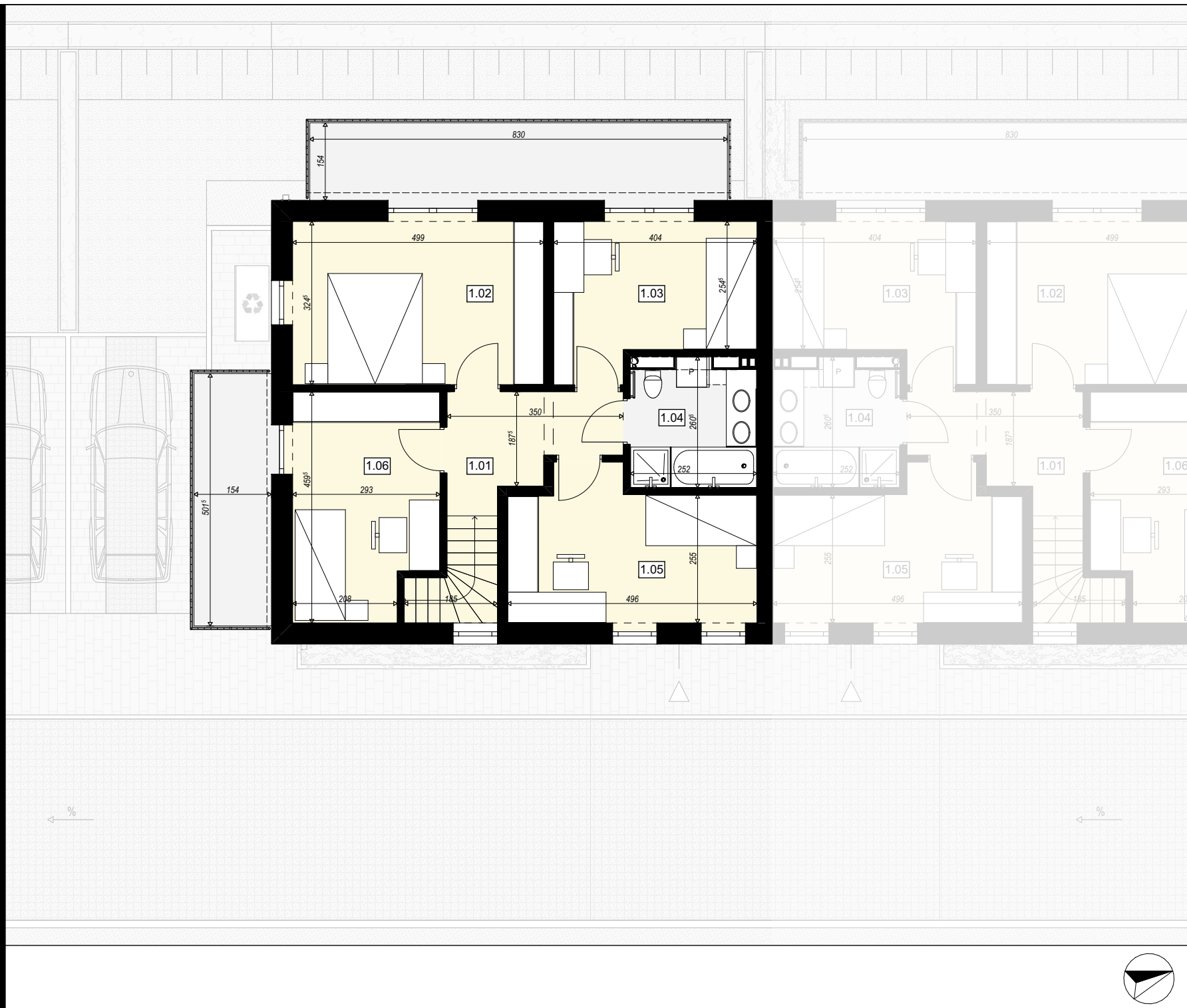
OGRZEWANIE
PODŁOGOWE
W CAŁYM BUDYNKU

GOTOWE POD MONTAŻ
INSTALACJI FOTOWOLTAICZNEJ

GOTOWE DO PODPIĘCIA
ŁADOWARKI DO SAMOCHODÓW
ELEKTRYCZNYCH



AGA-BAUSERVICE Sp. z o. o.
31-215 Kraków, ul. Żabiniec 35





ZAGOSPODAROWANIE TERENU



AGA-BAUSERVICE Sp. z o.o.
31-215 Kraków, ul. Żabiniec 35

SZAROTKI