

PROSPEKT INFORMACYJNY

BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY Z GARAŻAMI W POZIOMIE PIWNIC

Łapy, ul. M. Konopnickiej 2A (działka nr 653/28)

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

15 maja 2026 rok

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	K&M Mosty Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr KRS: 0000865006, jest spółką powołaną dnia 15.10.2020.	
Adres	Siedziba: Popowo Tomkowe nr 45C, 62-212 Mieleszyn woj. Wielkopolskie, powiat gnieźnieński Biuro Sprzedaży Mieszkań: Łapy (18-100), ul. Marii Konopnickiej 2A	
Nr NIP i REGON	(NIP)	(REGON)
	7842523682	387295946
Nr telefonu	Biuro Sprzedaży Mieszkań (+48) 792 795 008	
Adres poczty elektronicznej	kontakt@apartamentylapy.pl	
Adres strony internetowej dewelopera	www.apartamentylapy.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

K&M Mosty Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością utworzona w dniu 15 października 2020 w celu realizacji projektów z branży budowlanej. Spółka K&M Mosty Sp. z o.o. posiada wieloletnie doświadczenie w prowadzeniu złożonych procesów budowlanych realizowanych na terenie województwa wielkopolskiego zarówno w sektorze publicznym jak i prywatnym.

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

Adres	Brak -----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	-----

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Brak
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	-----

OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

Adres	Brak
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania ostatecznego pozwolenia 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		
Adres i nr działki ewidencyjnej	Adres: Łapy (18-100), ulica M. Konopnickiej 2A Obręb ewidencyjny nr 65, Numer ewidencyjny działki 653/28	
Nr księgi wieczystej	BI1B/00205626/9	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń i wpisów w dziale IV kw. wobec Dewelopera K&M Mosty spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy -----	
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek	przeznaczenie w planie	Projektowana zabudowa zlokalizowana na działce przy ulicy Marii Konopnickiej została dostosowana do wymogów Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta i gminy Łapy, zatwierdzonego Uchwałą Nr XVI/107/03 oraz do zabudowy sąsiedniej. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa, oznaczona w planie symbolem 1.MW. W najbliższym sąsiedztwie działki, na której prowadzona jest inwestycja występuje głównie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
	dopuszczalna wysokość zabudowy	Dopuszcza się zabudowę wielorodzinną z usługami do wysokości do 5 kondygnacji nadziemnych.
Informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, w szczególności o budowie lub rozbudowie dróg, budowie linii szynowych oraz	1. Teren realizowanej inwestycji położony jest na obrzeżu istniejącego osiedla mieszkaniowego w Łapach i projektowana zabudowa będzie uzupełnieniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wzdłuż wschodniej granicy terenu przebiega ulica Marii Konopnickiej natomiast od strony południowej przebiega prostopadła do ul. Marii Konopnickiej ulica wewnętrzna. Od północy i zachodu działka graniczy z innymi działkami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. Projektowana zabudowa	

przewidzianych korytarzach powietrznych, a także znanych innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach	zlokalizowana na działce przy ulicy Marii Konopnickiej została dostosowana do zabudowy sąsiedniej. Będzie nawiązywała skalą, charakterem oraz zastosowanymi materiałami do budynków istniejących w sąsiedztwie. 2. Zaprojektowano budynek mieszkalny wielorodzinny z garażami w poziomie piwnic, miejscami postojowymi oraz komórkami lokatorskimi. Konstrukcję budynku zaprojektowano w technologii tradycyjnej - murowanej. 3. Budynek składa się z 2 części, część o wysokości V kondygnacji wyposażona w windy oraz część bez windy o wysokości IV kondygnacji. Budynek będzie posiadał stropy żelbetowe wylewane monolityczne, dachy z pokryciem stropodachami wentylowanymi. 4. Budynek podpiwniczony, a w poziomie piwnic znajdują się: węzeł cieplny, pomieszczenie wodomierza, pomieszczenia techniczne, komórki lokatorskie oraz garaże indywidualne dla samochodów osobowych. 5. Inwestycja spełnia wszystkie wymagania, o których mowa w art. 5 ust.1 Ustawy Prawa Budowlanego. Zgodnie z projektem zagospodarowania działki żadne interesy osób trzecich nie są naruszone.	
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*
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę Nr 774, znak: AR.6740.02.6.17.2012, wydana dnia 5 czerwca 2012 roku przez Starostę Powiatu Białostockiego. Decyzja z dnia 22.10.2025 roku, znak AR.6740.4.204.2025 przenosząca decyzję Starosty Powiatu Białostockiego z dnia 05.06.2012 nr 774, znak AR.6740.02.6.17.2012 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Rozpoczęcie prac nastąpiło: marzec 2026 r. Zakończenie prac nastąpi: marzec 2027 r.	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	31 lipca 2027 r.	
	liczba budynków	1

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Graficzne rozmieszczenie budynku na nieruchomości - Załącznik nr 1 Budynek mieszkalny wielorodzinny składa się z 2 części, część o wysokości V kondygnacji wyposażonej w windy oraz część bez windy o wysokości IV kondygnacji wraz z garażami podziemnymi, miejscami postojowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną wraz z zagospodarowaniem terenu.
	parametry budynku	długość budynku 52,70 m szerokość budynku 54,79 m wysokość budynku 15,8 m powierzchnia użytkowa mieszkań 2920,6 m ² powierzchnia użytkowa budynku 2920,6 m ² powierzchnia użytkowa garaży z komunikacją w poziomie piwnic 723,6 m ² pow. użytkowa pomieszczeń technicznych i gospodarczych 24,0 m ² powierzchnia użytkowa komunikacji w piwnicach 72,7 m ² powierzchnia użytkowa komunikacji klatek schodowych 488,9 m ² powierzchnia użytkowa komórek lokatorskich 131,7 m ² powierzchnia całkowita budynku 4361,5 m ² kubatura budynku 15461,9 m ³ ilość lokali mieszkalnych 59 szt. ilość miejsc garażowych w poziomie piwnic 25 szt. ilość miejsc postojowych na terenie działki 38 szt. komórki lokatorskie 59 szt.
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchni i kubaturowych”.	

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	60 % - środki pochodzące z kapitałów własnych spółki Dewelopera 40 % - nabywcy lokali mieszkalnych w związku z nabywanymi lokalami mieszkalnymi W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu) - nie dotyczy		
Środki ochrony Nabywców	bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków Nabywcy	otwarty*	zamknięty*
	gwarancja instytucji finansowej gwarantująca zwrot środków Nabywcy lokalu, w razie nieprzeniesienia odrębnej własności w terminie określonym w umowie*		
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków Nabywcy	Stronami umowy rachunku powierniczego są bank i posiadacz rachunku (deweloper). Bank jest odpowiedzialny za ochronę środków zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym przez nabywców nowych mieszkań. Na mieszkaniowym rachunku powierniczym mogą być gromadzone wyłącznie środki pieniężne powierzone przez nabywców nowych mieszkań - na podstawie odrębnych umów, zawartych pomiędzy deweloperem i nabywcami nowych mieszkań. Uruchomienie środków z tych rachunków następuje po zakończeniu każdego kolejnego etapu budowy, czego potwierdzeniem jest kontrola stanu budowy przez instytucję uprawnioną współpracującą w tym zakresie z bankiem.		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków Nabywcy	PKO BP S.A. (Oddział 1 w Gnieźnie)		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	<u>Etap 1:</u> – zakup nieruchomości i uzyskanie pozwolenia na budowę – zrealizowany z dniem 22.10.2025 roku – 50% udziału w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego. <u>Etap 2:</u> - „Stan Surowy Zamknięty” – Obejmuje: ściany osłonowe, stropodach, stolarka zewnętrzna z planowanym zakończeniem do 31.04.2026 roku – 10% udziału w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego. <u>Etap 3:</u> - „Instalacyjny” – Obejmuje: zakończenie prac instalacyjnych w lokalach (prąd, CO, woda, kanalizacja), wykonanie przyłączy dla inwestycji, z planowanym zakończeniem do dnia 30.09.2026 roku – 25% udziału w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego. <u>Etap 4:</u> - „Stan Wykończeniowy” – Obejmuje: wykonanie posadzki, wykonanie tynków i malowanie, stolarka wewnętrzna, biały montaż instalacji, windy, elewacja, ślusarka, wykończenie części wspólnych, zagospodarowanie terenów zewnętrznych, przekazanie do użytkowania z planowanym zakończeniem do dnia 31.03.2027 roku – 15% udziału w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego.		

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	1. W przypadku wprowadzenia lub zmiany podatków i opłat publicznych o charakterze cenotwórczym, związanych bezpośrednio z wykonaniem niniejszej umowy, w tym w szczególności zmiany stawki podatku od towarów i usług, ewentualny wzrost ceny z tego tytułu pokryją Nabywcy. Deweloper poinformuje nabywców o wzroście ceny w terminie 14 dni od dnia wejścia w życie nowej stawki podatku VAT lub innych opłat, o których mowa w niniejszym punkcie. 2. Ostateczna powierzchnia budynku a co za tym idzie cena lokali mieszkalnych zostanie proporcjonalnie zmieniona po wybudowaniu budynku na podstawie inwentaryzacji architektonicznej powykonawczej lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku oraz wartości te będą obowiązujące dla umowy przeniesienia na nabywcę własności lokalu mieszkalnego. 3. W przypadku zaistnienia okoliczności opisanych powyżej, skutkujących zmianą ceny lokalu mieszkalnego, nabywcom przysługiwać będzie umowne prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej. Umowne prawo odstąpienia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, nabywcy mogą wykonać w terminie 30 dni od dnia, w którym deweloper poinformował nabywcę o zaistniałej zmianie.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ	
Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej	Deweloper ma prawo odstąpić od umowy w przypadku: 1. Niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub w wysokości określonej w harmonogramie, pomimo wezwania nabywców w formie pisemnej, do uiszczenia zaległych kwot, w terminie 30 dni od doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 2. Niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu lub podpisania umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, pomimo dwukrotnego doręczenia pisemnego wezwania w odstępie co najmniej 60 dni kalendarzowych, chyba że niestawienie się Nabywcy będzie spowodowane działaniem siły wyższej. Nabywcy mają prawo odstąpić od umowy: 1. jeżeli umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego (Dz.U.2024 poz. 695) dalej „Ustawa”, 2. jeżeli informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, które nastąpiły w treści Prospektu Informacyjnego lub załącznikach w czasie pomiędzy doręczeniem Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem umowy, a zmiany te zostały wskazane w umowie, 3. jeżeli Deweloper nie doręczył nabywcom, zgodnie z art. 18 i art. 19 Ustawy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami, 4. jeżeli informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy, 5. jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze Prospektu Informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy,

	6. w przypadku nie zawarcia przez Dewelopera umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego w terminie określonym w umowie, 7. w przypadku wprowadzenia lub zmiany podatków i opłat publicznych o charakterze cenotwórczym, związanych bezpośrednio z wykonaniem umowy, w tym w szczególności zmiany stawki podatku od towarów i usług, ewentualny wzrost ceny z tego tytułu pokryją nabywcy. Deweloper poinformuje nabywców w terminie 14 dni od dnia wejścia w życie nowej stawki podatku VAT, 8. Ostateczna powierzchnia budynku, a co za tym idzie cena lokalu mieszkalnego, zostanie proporcjonalnie zmieniona po wybudowaniu budynku, na podstawie inwentaryzacji architektonicznej powykonawczej lokali znajdujących się w budynku oraz wartości te będą obowiązujące dla umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego. 9. W przypadkach, o których mowa w punktach od 1 do 5 powyżej, nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 10. W przypadku, o którym mowa w pkt. 6 powyżej, przed skorzystaniem z prawa odstąpienia od umowy, nabywcy wyznaczają Deweloperowi 120 (stu dwudziesto) - dniowy termin na zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będą uprawnieni do odstąpienia od umowy. 11. W przypadku, o którym mowa w pkt. 7 i 8 nabywcom przysługiwać będzie umowne prawo odstąpienia od umowy. Umowne prawo odstąpienia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, nabywcy mogą wykonać w terminie 30 dni od dnia, w którym deweloper poinformował nabywcę o zaistniałej zmianie.
--	--

INNE INFORMACJE		
Deweloper informuje, że osoba zainteresowana zawarciem umowy deweloperskiej jest uprawniona do zapoznania się w Biurze Sprzedaży lokali mieszkalnych w Łapy (18-100) przy ulicy Marii Konopnickiej 2A z: 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; 2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego; 3) kopią pozwolenia na budowę; 4) projektem architektoniczno-budowlanym;		
podpis dewelopera oraz pieczęć firmowa	K&M MOSTY Sp. z o.o. Popowo Tomkowe 45c, 62-212 Mieleszyn tel. kom. 661 957 485 NIP: 7842523682, REGON: 387295946	PREZES ZARZĄDU <i>Kordek</i> Jakub Kordek

Załączniki:

1. Projekt Zagospodarowania Terenu – Załącznik nr 1;
2. Standard Wykonania Budynku i Lokalu – Załącznik nr 2;
3. Karta lokalu mieszkalnego z określeniem jego powierzchni, układu pomieszczeń oraz z rzutem odpowiedniej kondygnacji budynku z zaznaczonymi usytuowaniem lokalu mieszkalnego - Załączniki nr 3;
4. Wzór umowy rezerwacji lokalu mieszkalnego – Załącznik nr 4;

Załącznik nr 3

Karta lokalu mieszkalnego z określeniem jego powierzchni, układu pomieszczeń oraz z rzutem odpowiedniej kondygnacji budynku z zaznaczonymi usytuowaniem okalu mieszkalnego

Cena m ² powierzchni lokalu mieszkalnego	M1 m² brutto (cena nie obejmuje komórki lokatorskiej). Komórka lokatorska nr w cenie zł. brutto. Miejsce garażowe nr w poziomie piwnic w cenie zł. brutto. Miejsce postojowe nr na terenie działki w cenie zł. brutto.	
Określenie położenia oraz istotnych cech budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej	Liczba kondygnacji	3-4 kondygnacji nadziemnych 1 podziemna
	technologia wykonania	Konstrukcja żelbetowa, wylewana monolitycznie słupowo-płytowa wypełnienie murowane z cegły silikatowej z izolacją cieplną.
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Standard Wykonania budynku, części wspólnych budynku oraz Standard Wykonania lokalu mieszkalnego jednopiętrowego - Załącznik nr 2
	Liczba lokali	59 lokale mieszkalne
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	25 miejsc garażowych w poziomie piwnic. 38 miejsc postojowych na terenie działki
	dostępne media w budynku	Woda z sieci miejskiej, kanalizacja sanitarna miejska, energia elektryczna, centralne ogrzewanie i ciepła woda użytkowa z sieci miejskiej,
	dostęp do drogi publicznej	od ulicy M.Konopnickiej
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal mieszkalny nr Klatka nr Piętro nr Komórka Lokatorska nr	

Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego: m ² Pokój z kuchnią o pow. m ² Pokój o pow. m ² Pokój o pow. m ² Łazienka o pow. m ² Korytarze o pow. m ² Balkon o pow. m ² Taras o pow. m ²
---	--

podpis dewelopera oraz pieczęć firmowa

PREZES ZARZĄDU

Kordek
Jakub Kordek

K&M MOSTY Sp. z o.o.

Popowo Tomkowe 45c, 62-212 Mieleszyn

tel. kom. 661 957 485

NIP: 7842523682, REGON: 387295946

Kwituję odbiór prospektu informacyjnego

.....
 (data, czytelny podpis)