

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data
sporządzenia
prospektu

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	LOFT ASSET MANAGEMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ KRS: 0000787912	
Adres	Adres siedziby: ul. Marszałkowska 58/15, 00-545 Warszawa Adres inwestycji: ul. Cybulskiego 20, 50-206 Wrocław	
Numer NIP i REGON	NIP: 5140350636	REGON: 383452060
Numer telefonu	+48 609 222 530	
Adres poczty elektronicznej	cybulskiego20@jot-be.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.cybulskiego20.pl	

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. Cybulskiego 20 50-206 Wrocław
Data rozpoczęcia	11.2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy – postanowienie nr 1250/2025 PINB z dnia 6.06.2025 informujące o tym, że zakończenie robót przewidzianych w pozwoleniu nie wymaga zawiadomienia organu nadzoru budowlanego i nie jest przewidziane uzyskanie pozwolenia na użytkowanie
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	

Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak
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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	ul. Cybulskiego 20 50-206 Wrocław dz. nr 51 i nr 28, AM – 24, obręb Plac Grunwaldzki
Numer księgi wieczystej	WR1K/00127974/4
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	- hipoteka umowna na rzecz PKO BP do kwoty 6 976 333,50 zł (słownie: sześć milionów dziewięćset siedemdziesiąt sześć tysięcy trzysta trzydzieści trzy złote pięćdziesiąt groszy) na użytkowaniu wieczystym gruntu o numerze ewidencyjnym 51 o powierzchni 222 m2 i prawie własności budynku stanowiącym odrębną nieruchomość położonego we Wrocławiu przy ulicy Cybulskiego 20, dla którego Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WR1K/00127974/4, - hipoteka umowna do kwoty 701 200,00 zł (słownie: siedemset jeden tysięcy dwieście złotych zero groszy) na użytkowaniu wieczystym gruntu o numerze ewidencyjnym 51 o powierzchni 222 m2 i prawie własności budynku stanowiącym odrębną nieruchomość położonego we Wrocławiu przy ulicy Cybulskiego 20, dla którego Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WR1K/00127974/4
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Brak

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki 51, AM-24, obręb Plac Grunwaldzki we Wrocławiu z dnia 16.12.2008 r. dla obszaru Kępa Mieszczańska – część A, NR IX/180/03
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	UCHWAŁA NR IX/180/03 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 15 maja 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępa Mieszczańska we Wrocławiu - część A
	Miejscowy plan rewitalizacji	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren mieszkalno-usługowy - oznaczony MU;
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: a) PZ=0,6 dla wyznaczonych działek, z zastrzeżeniem pkt b i c, b) PZ=0,75 przy zabudowie działki narożnej i z usługami, c) PZ=1,0 przy uwzględnieniu lokalizacji parkingu podziemnego,
	Maksymalna wysokość zabudowy	1) maksymalną wysokość zabudowy w pierzei ulicy mierzoną od poziomu terenu do gzymsu 20 m oraz wysokość kalenicy dachu do 25 m, 2) maksymalną wysokość zabudowy wewnątrz kwartału do 4 kondygnacji mieszkalnych, 3) liczba kondygnacji 4 do 6 mieszkalnych.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	obszar rehabilitacji zabudowy śródmiejskiej - Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Funkcje parkowania dla mieszkańców i użytkowników należy realizować łącznie z inwestycją pod budynkiem dla nowej zabudowy uzupełniającej. Dla ustalenia ilości miejsc parkingowych należy stosować wskaźnik 1 miejsce parkingowe na mieszkanie lub nie mniej niż 15 miejsc na 1000 m ² powierzchni użytkowej zabudowy - Nie dotyczy Nieruchomość zajmuje się w ostrej granicy działki. Nie ma możliwości zapewnienia miejsc parkingowych ani na terenie nieruchomości, ani w samym budynku
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z faktem, że granice działki w całości pokrywają się z przebudowywaną kamienicą, nie ma

		<p>możliwości zapewniania zieleni na działce</p> <p>W celu poprawy jakości środowiska przyrodniczego ustala się:</p> <p>1) zasadę ochrony oraz uzupełnienia obszarów zieleni miejskiej w szczególności: szpalerów drzew wzdłuż ulic i bulwarów, skwerów, ogrodów przy obiektach publicznych oraz zieleni w obszarze skarp brzegowych,</p> <p>2. W związku z zasadami, o których mowa w ust. 1, ustala się:</p> <p>1) zakaz lokalizacji uciążliwych funkcji, a w szczególności baz transportowych, składów i magazynów, warsztatów i zakładów oraz funkcji uciążliwych komunikacyjnie ze względu na intensywność dojazdów, w związku z § 30,</p> <p>2) zakaz funkcjonowania indywidualnych palenisk oraz lokalnych kotłowni na paliwo stałe poprzez zmianę nośnika energii na gaz, energię elektryczną lub zasilanie z ciepłowni, na zasadach określonych w § 23 ust. 6,</p> <p>3) obowiązek utwardzenia i skanalizowania wszystkich terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami chemicznymi lub ropopochodnymi oraz oczyszczenie i zneutralizowanie ścieków deszczowych zanieczyszczonych tymi substancjami przed wprowadzeniem do kanalizacji ogólnospławnej,</p> <p>4) w celu lokalizacji i zagospodarowania terenu dla inwestycji mogących oddziaływać na środowisko należy przeprowadzić postępowanie określone w przepisach szczególnych w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.</p>
	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 na którym znajduje się budynek jest objęty ochroną konserwatorską. Budynek położony jest w obszarze układu urbanistycznego Przedmieścia Odrzańskiego ujętego w gminnej ewidencji zabytków
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Budynek obsługiwany jest od ul. Cybulskiego

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
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 ⁵⁾	Przeznaczenie terenu	teren mieszkalno-usługowy - oznaczony MU; teren z zielenią parkową - oznaczony ZP; Ustala się tereny usług nauki i administracji - oznaczone na rysunku planu symbolem UN, A; obszar rehabilitacji zabudowy śródmiejskiej ;
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: a) PZ=0,6 dla wyznaczonych działek, z zastrzeżeniem pkt b i c, b) PZ=0,75 przy zabudowie działki narożnej i z usługami, c) PZ=1,0 przy uwzględnieniu lokalizacji parkingu podziemnego,
	Maksymalna wysokość zabudowy	1) maksymalną wysokość zabudowy w pierzei ulicy mierzoną od poziomu terenu do gzymsu 20 m oraz wysokość kalenicy dachu do 25 m, 2) maksymalną wysokość zabudowy wewnątrz kwartału do 4 kondygnacji mieszkalnych, 3) liczba kondygnacji 4 do 6 mieszkalnych.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	obszar rehabilitacji zabudowy śródmiejskiej - Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Funkcje parkowania dla mieszkańców i użytkowników należy realizować łącznie z inwestycją pod budynkiem dla nowej zabudowy uzupełniającej. Dla ustalenia ilości miejsc parkingowych należy stosować wskaźnik 1 miejsce parkingowe na mieszkanie lub nie mniej niż 15 miejsc na 1000 m ² powierzchni użytkowej zabudowy - Nie dotyczy
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 Nie dotyczy	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy

<p>promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁶⁾, zawarte w:</p> <p>Nie dotyczy</p>	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Nie dotyczy
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	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	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy	
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	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* [TBC]
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	PnB Decyzja Prezydenta Miasta Wrocław nr 996/2021 PnB zamienne Decyzja Prezydenta Miasta Wrocław nr 1993/2024	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy – postanowienie nr 1250/2025 PINB z dnia 6.06.2025 informujące o tym, że zakończenie robót przewidzianych w pozwoleniu nie wymaga zawiadomienia organu nadzoru budowlanego i nie jest przewidziane uzyskanie pozwolenia na użytkowanie	
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 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy [<i>Punkt dotyczy wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane</i>]	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia: 11.2022 Termin zakończenia: 06.2025	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1 (słownie: jeden)
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Zabudowa kamienicy pokrywa się w całości z granicami działki, powierzchnia zabudowy budynku i działki wynosi 222,0 m ²
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Norma PN-ISO 9836:2022-07	
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 użytkownika 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;

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, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 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, 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;
- 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;

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Od 585 618,00 zł do 977 060,00 zł
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	od 28,02 do 51,71 mkw.
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	od 16.900 zł/mkw. do 24.500 zł/mkw.

<p>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</p>	<p>31.10.2025</p>	
<p>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</p>	<p>Liczba kondygnacji</p>	<p>7 (słownie: siedem)</p>
	<p>Technologia wykonania</p>	<p>Murowana, stropy TERIVA 4,0/2 z wieńcem wewnętrznym oraz nad piwnicą strop żelbetowy, Klatka schodowa- nowa, biegi i spoczniki żelbetowe monolityczne.</p>
	<p>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</p>	<p>Dach – płaski, ocieplony wełną mineralną, pokrytą papą termozgrzewalną Posadzki na klatce schodowej – gres Wykończenie ścian i sufitów – tynki gipsowe i cementowo-wapienne, malowane farbą Okna – PCV Parapety wewnętrzne –z konglomeratu kamiennego Parapety zewnętrzne –z blachy Drzwi wejściowe do klatki schodowej – drewniane szklone Balustrady klatek schodowych – stalowe o wysokości 1.12m, Winda – osobowa</p>
	<p>Liczba lokali w budynku</p>	<p>23 (słownie: dwadzieścia trzy)</p>
	<p>Liczba miejsc garażowych i postojowych</p>	<p>0 (słownie: zero)</p>
	<p>Dostępne media w budynku</p>	<p>Centralne ogrzewanie miejsce Energia elektryczna, Woda, Instalacja antenowa RTV SAT, przyłącze telekomunikacyjne, światłowód</p>
	<p>Dostęp do drogi publicznej</p>	<p>Tak</p>

Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	1. Numer mieszkania: 2. Kondygnacja 3. Piętro 4. Strona świata
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal mieszkalny o powierzchni m ² składa się z: (Zgodnie z kartą danego lokalu) Standard wykończenia lokali mieszkalnych: - załącznik
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	do 31.07.2025
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	do 31.10.2025

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).
-