

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Osiedle Gimnazjalna Sp. z o. o. Sp. k. KRS: 0000688216	
Adres	26-200 Końskie ul. Fabryczna 5	
Nr NIP i REGON	6581985927	367846451
Nr telefonu	691-611-111	
Adres poczty elektronicznej	biuro@osiedlegimnazjalna.pl	
Nr faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.osiedlegimnazjalna.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Deweloper - Osiedle Gimnazjalna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Spółka komandytowa jest spółką celową, której celem jest zrealizowanie przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Gimnazjalnej w Końskich.

Osiedle Gimnazjalna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa nie posiada udokumentowanego doświadczenia deweloperskiego jednak właścicielem większościowego pakietu akcji jest **Włodzimierz Dróżdź** właściciel Przedsiębiorstwa Handlowo Usługowego **DRÓZDŹ**, którego firma istnieje na rynku od 1998 roku. Przez szereg lat zdobywała doświadczenie i zaufanie klientów, współpracując oraz wykonując roboty budowlane dla firm deweloperskich, takich jak: **SKANSKA, BUDIMEX, MOTA-ENGIL, GALERIA PARK, DOM DEVELOPMENT.**

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) 3 ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	

OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

Adres	
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 ¹	26-200 Końskie ul. Gimnazjalna 28, obręb 0004 Końskie, działka nr 2088/5	
Nr księgi wieczystej	K11K/00004539/1	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Hipoteka umowna zwykła do kwoty 75000zł.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²		
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek ³	przeznaczenie w planie	Brak planu zagosp. przestrzennego
	dopuszczalna wysokość zabudowy	
	dopuszczalny procent zabudowy działki	
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 przewidzianych korytarzach powietrznych, a także znanych innych inwestycjach	Brak informacji o inwestycjach w promieniu 1km od przedmiotowej nieruchomości.	
komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach		
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone		NIE
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	BP.6740.74.2017IC Starosta Konecki	
Planowany termin rozpoczęcia	Rozpoczęcie 06.2017r.	Zakończenie 11.2018r.

i zakończenia prac budowlanych			
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	12.2018		
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	2	
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	20 m.	
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Zgodnie z normą PN - ISO 9836:1997		
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	25% środki własne, 75% kredyt		
	Bank Spółdzielczy w Końskich		
Środki ochrony nabywców	bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	otwarty*	zamknięty*
			V
	gwarancja instytucji finansowej gwarantująca zwrot środków nabywcy lokalu, w razie nie przeniesienia odrębnej własności w terminie określonym w umowie*		
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Bankowy zamknięty, rachunek powierniczy nr bankowy indywidualny dla każdego nabywcy w Banku Spółdzielczym w Końskich		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Końskich		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	Zadanie inwestycyjne obejmujące budynek nr 1 Stan zero od 01.08.2017 do 01.10.2017 10,00% Stan surowy otwarty od 15.10.2017 do 15.05.2018 25,00% Stan surowy zamknięty od 01.03.2018 do 15.06.2018 10,00% Instalacje wewnętrzne od 01.03.2018 do 01.09.2018 13,33% Elewacje od 01.08.2018 do 01.10.2018 10,71% Stan wykończeniowy od 01.09.2018 do 15.11.2018 19,46% Przyłącza rob. zewnętrzne od 01.09.2018 do		

	15.11.2018 11,50%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie dotyczy z zastrzeżeniem: 1. zmiany ceny w przypadku stawki VAT
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ	
Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej	Warunki opisane w par. XIII umowy deweloperskiej: Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadkach określonych w umowie deweloperskiej oraz zgodnie z art. 29 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego: 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 powołanej ustawy; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, stanowiących załącznik nr 4 do umowy deweloperskiej, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 powołanej ustawy; 3) jeżeli deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 18 i art. 19 powołanej ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami; 4) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej umowy, na podstawie której zawarto niniejszą umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i stanem prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę deweloperską nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do powołanej ustawy, przy czym w przypadkach o których mowa w pkt. 1-5, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia; 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa własności lokalu mieszkalnego w terminie określonym w umowie deweloperskiej, przy czym przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa własności przedmiotowego lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy. Nabywca zachowuje roszczenia z tytułu kary umownej za okres opóźnienia; 7) w przypadku zmiany ceny lokalu mieszkalnego, spowodowanej wzrostem bądź obniżeniem metrażu lokalu mieszkalnego w stosunku do powierzchni określonej w umowie deweloperskiej - w tym przypadku Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej najpóźniej do daty upływu terminu wyznaczonego do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu w wykonaniu umowy deweloperskiej, przy czym opisane prawo odstąpienia nie będzie przysługiwało Nabywcy w przypadku wykonania przez Spółkę uzgodnionych przez Strony zmian w zakresie robót, a skutkujących wzrostem bądź obniżeniem metrażu

	lokalu mieszkalnego; 8) jeżeli wystąpi zmiana stawki podatku od towarów i usług VAT po dacie zawarcia umowy deweloperskiej, skutkująca podwyższeniem ceny - w tym przypadku Nabywca może odstąpić od umowy najpóźniej do daty upływu terminu wyznaczonego do zawarcia umowy przeniesienia własności. O zmianie stawki podatku VAT deweloper poinformuje Nabywcę listem poleconym, podając wartość brutto przedmiotu umowy deweloperskiej. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, 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 spowodowane jest działaniem siły wyższej. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub niepodpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa własności lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej na adres wskazany w umowie deweloperskiej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
INNE INFORMACJE	
Informacja o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipoteczne nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź też finansującego zakup tej nieruchomości lub jej części w przypadku równoczesnego ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego – na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności albo 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: Zgodnie z umową kredytu, w przypadku sprzedaży w okresie realizacji inwestycji osobom fizycznym lokali mieszkalnych realizowanych w ramach kredytowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego zgodnie z ustawą z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, bank finansujący przedsięwzięcie deweloperskie wyrazi zgodę na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności poszczególnych lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku wielomieszkaniowym położonym na nieruchomości obciążonej hipoteką, stanowiącą zabezpieczenie spłaty kredytu po wpłacie na rachunek powierniczy otwarty pełnej ceny nabycia danego lokalu mieszkalnego, będącego przedmiotem ustanowienia odrębnej własności lokalu, wynikającej z umowy deweloperskiej, zawartej pomiędzy Deweloperem, a	

nabywcą tego lokalu mieszkalnego będącym osobą fizyczną. Zgodnie z umową kredytu, w przypadku sprzedaży osobom fizycznym lokali mieszkalnych realizowanych w ramach kredytowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego po zakończeniu jego realizacji lub sprzedaży lokali mieszkalnych realizowanych w ramach kredytowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego nabywcom innym niż osoby fizyczne, lub sprzedaży lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych realizowanych w ramach kredytowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego, bank finansujący przedsięwzięcie deweloperskie wyrazi zgodę na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności poszczególnych lokali znajdujących się w budynku wielomieszkaniowym położonym na nieruchomości obciążonej hipoteką stanowiącą zabezpieczenie spłaty kredytu, po wpłacie na rachunek wyodrębnionych wpływu Dewelopera pełnej ceny nabycia lokalu, będącego przedmiotem bezobciążeniowego ustanowienia odrębnej własności lokalu, wynikającej z umowy dotyczącej wybudowania i sprzedaży zawartej między Deweloperem, a nabywcą lokalu.

Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, jeśli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego lub aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) kopią pozwolenia na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej;
- 5) projektem architektoniczno-budowlanym:

Kopie dokumentów wymienionych w pkt. 1,2,3,4,5 są udostępniane nabywcom mieszkań w biurze dewelopera w Końskich przy ul. Fabrycznej 5.

¹ - jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

² - w szczególności imię i nazwisko albo nazwa (firma) właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

³ w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się jedynie informację „Brak planu”.

* - niepotrzebne skreślić.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena m ² powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	3.600,00zł./m ²	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej lub budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej	liczba kondygnacji	4
	technologia wykonania	Żelbet; bloczek H+H
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Wykończone 100%
	liczba lokali w budynku	16
	liczba miejsc garażowych i postojowych	10
	dostępne media w budynku	woda; gaz; ścieki
	dostęp do drogi publicznej	Bezpośredni dostęp do ulicy Gimnazjalnej
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Budynek przy ulicy Gimnazjalnej 28a, mieszkanie nr piętro kondygnacja naziemna	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia lokalu mieszkalnego określana jest wg PN-ISO 9836 (Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.) Układ pomieszczeń i usytuowanie lokalu mieszkalnego na kondygnacji wg załącznika nr 2. Zakres i standard wykończenia wg załącznika nr 3.	

Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa

.....

Załączniki:

1. Usytuowanie budynków na działce.
2. Rzut kondygnacji z usytuowaniem lokalu mieszkalnego.
3. Standard wykończenia.