

PROSPEKT INFORMACYJNY



PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE CZARNA PERŁA

LIROWA APARTMENTS SP. Z O.O. z siedzibą w Warszawie
02-672 Warszawa, ulica Domaniewska nr 37, lok. 2.43
KRS 0000710022

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA

Deweloper	Lirowa Apartments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka”, „Deweloper”)
Adres	02-672 Warszawa, ulica Domaniewska nr 37, lok. 2.43,
Nr NIP i REGON Nr telefonu	NIP: 5213806681; REGON: 369022659 kom. 795000432, 502141420
Adres poczty elektronicznej	kontakt@lirowa.eu, kontakt@czarnaperlahel.pl
Nr faksu	nie dotyczy
Adres strony internetowej dewelopera	www.czarnaperlahel.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Lirowa Apartments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością to profesjonalny zespół pracowników kompleksowo nadzoruje przebieg całego procesu inwestycyjnego. Począwszy od dokładnej analizy pozyskiwanych gruntów, poprzez projektowanie we współpracy z cenionymi pracownikami architektonicznymi, uzyskanie zezwoleń wymaganych do realizacji inwestycji, nadzór nad wykonawstwem budowlanym aż do przekazania gotowych lokali. Służy również pomocą w ich aranżacji jak również zarządza obiektami.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERA

Osoby zaangażowane w proces przeprowadziły takie inwestycje jak: Natural w miejscowości Hel , apartamenty na ul. Lirowej w Warszawie , na ul. Lutniowej , NaturalBaltic w Darłowie, Solaris w Darłowie.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100.000 zł?

NIE JEST PROWADZONE POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PREDWSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU

Adres i nr działki ewidencyjnej	województwo pomorskie, powiat pucki, gmina Hel Miasto, miejscowość Hel, obręb 0001: prawo własności działki gruntu o numerze 646/17, o obszarze 2.522m ² .
Nr księgi wieczystej	GD2W/00064252/1

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej

nie ma obciążeń hipotecznych, przy czym w związku z art. 20 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych mogą być składane do ww. księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wnioski o wpis roszczeń banków hipotecznych o ustanowienie na rzecz banków hipotecznych hipotek, dla zabezpieczenia spłaty kredytów, na nieruchomościach lokalowych jednocześnie z wyodrębnieniem lokali.

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości

nie dotyczy

Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek

Uchwała Nr XXXVII/266/2001 Rady Miejskiej Helu z dnia 28 listopada 2001 roku

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 inwestycji komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach.

- w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości nie ma planów budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzach powietrznych, a także znanych innych inwestycji komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypisk,
- w promieniu 1 km w trakcie realizacji są obiekty zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz zlokalizowany jest cmentarz.

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	decyzja Nr AB/PB-6740/13/22/H, znak sprawy: AB.6740.949.2020.PB, zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę, wydana na rzecz Spółki, z upoważnienia Starosty Puckiego, w dniu 28 kwietnia 2022 roku.
Planowany termin rozpoczęcia prac budowlanych	do dnia 15 września 2022 roku.
Planowany termin zakończenia prac budowlanych	do dnia 15 listopada 2024 roku.
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	do dnia 30 czerwca 2025 roku.

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego

Przedsięwzięcie deweloperskie obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługą zakwaterowania turystycznego (2 apartamenty na wynajem) wraz z garażem podziemnym.

liczba budynków

1

Rozmieszczenie ich na nieruchomości

nie dotyczy

(należy podać minimalny odstęp

Pomiędzy budynkami)

Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Pomiar zostanie dokonany wg normy PN-ISO 9836:1997

1. pomiar na poziomie podłogi w stanie całkowicie wykończonym;
2. wnek w ścianach o powierzchni powyżej 0,1 m kw. nie dolicza się do powierzchni mieszkania;
3. powierzchnie zewnętrzne niezamknięte ze wszystkich stron, dostępne z danego pomieszczenia (balkony, loggie, tarasy itp.) dolicza się do jego powierzchni (mieszkania, lokalu użytkowego), wykazując oddzielnie: powierzchnie nienakryte (balkony, tarasy), powierzchnie nakryte (loggie).
4. dokładność pomiarów i obliczeń powierzchni do 0,01 m kw.
5. Powierzchnia pomieszczenia (w tym ze skośnym sufitem):
powierzchnię pomieszczenia liczy się w całości, zgodnie z powierzchnią jego podłogi ale dzieli się ją na dwie części:
 - część o wysokości 1,90 m i więcej
 - część o wysokości poniżej 1,90 m która może być zaliczona wyłącznie do powierzchni pomocniczej.

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego.

- Środki własne, wpłaty nabywców, przy czym spółka może zaciągać kredyty na finansowanie budowy przedsięwzięcia deweloperskiego.

Środki ochrony nabywców

Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy.

Umowa o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zawarta w dniu 24 czerwca 2022 roku pomiędzy Spółką a **Warszawskim Bankiem Spółdzielczym** z siedzibą w Warszawie (KRS 0000082262), dalej jako „Bank”.

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy.

Zgodnie z ww. umową o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego:

- a) Bank otworzył na rzecz Dewelopera Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy, zwany dalej **OMRP**, w walucie PLN o numerze 31 8015 0004 0189 4756 2000 0003, który służy do gromadzenia środków pieniężnych pochodzących z wpłat dokonywanych przez nabywców, za pośrednictwem kont technicznych do OMRP,
- b) na OMRP będą wpływały środki pieniężne należne Deweloperowi z tytułu umów deweloperskich, wpłacane wyłącznie przez nabywców, za pośrednictwem kont technicznych do OMRP,
- c) w celu ewidencji wpłat i wypłat poszczególnych nabywców do OMRP Bank otworzył konta techniczne o numerach określonych w załączniku nr 1 do umowy rachunku powierniczego,
- d) każdy numer konta technicznego do OMRP, określony w załączniku nr 1 do umowy rachunku powierniczego, może być przypisany wyłącznie do jednej umowy deweloperskiej zawartej z nabywcą,
- e) nabywca będzie dokonywał wpłat, na wskazane przez Dewelopera w umowie deweloperskiej, konto techniczne,
- f) Deweloper zobowiązany jest zawiadomić Bank o zakończeniu danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego i dostarczyć komplet dokumentów, niezbędnych do przeprowadzenia kontroli wykonania danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, wymaganych przez Doradcę Technicznego (podmiot posiadający odpowiednie uprawnienia budowlane), który jest wyznaczony przez Bank do dokonania kontroli,

- g) Doradca Techniczny, w terminie 3 dni roboczych po otrzymaniu kompletu dokumentów dokonuje kontroli zakończenia danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego,
- h) kontrola polega na ocenie kompletu dokumentów, o których mowa powyżej oraz na wizytacji przez Doradcę Technicznego miejsca prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego,
- i) z przeprowadzonej kontroli Doradca Techniczny sporządza raport pokontrolny, którego wyniki są dla Banku podstawą do dalszych decyzji Banku odnośnie zgody Banku na wypłatę środków Deweloperowi,
- j) w przypadku, gdy kontrola zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego dała wynik negatywny, Bank, w terminie 2 dni roboczych od dnia otrzymania przez Bank raportu pokontrolnego, poinformuje Dewelopera w formie pisemnej o odmowie wykonania dyspozycji wypłaty środków wraz ze wskazaniem przyczyny,
- k) Deweloper ma prawo do dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na OMRP wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego,
- l) wypłaty z OMRP, będą dokonywane zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, o ile spełnione zostaną warunki określone w § 8 umowy rachunku powierniczego,
- m) po zakończeniu poszczególnych etapów realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego Deweloper składa w Banku dyspozycję wypłaty środków pieniężnych z kont technicznych do OMRP, według wzoru stanowiącego załącznik nr 4 do umowy rachunku powierniczego,
- n) w przypadku, gdy raport pokontrolny, zawiera pozytywny wynik kontroli, wówczas Bank, na podstawie dyspozycji wypłaty, w terminie 2 dni roboczych dokonuje wypłaty środków z kont technicznych do OMRP na rachunek bieżący Deweloper wskazany w umowie rachunku powierniczego,
- o) nabywca ma prawo do żądania informacji o wpłatach i wypłatach dokonanych na koncie technicznym do OMRP, a Bank ma obowiązek przekazania takich informacji,
- p) prawo wypowiedzenia Umowy rachunku powierniczego, ze skutkiem natychmiastowym, posiada jedynie Bank i wyłącznie z ważnych powodów określonych w umowie rachunku powierniczego,
- q) w przypadku wypowiedzenia umowy rachunku powierniczego, Deweloper zobowiązany jest niezwłocznie założyć nowy mieszkaniowy rachunek powierniczy w innym banku, jednak nie później niż w ciągu 60 dni kalendarzowych od dnia wypowiedzenia umowy rachunku powierniczego i złożyć dyspozycję przekazania środków pieniężnych na nowy numer mieszkaniowego rachunku powierniczego,
- r) Bank ma obowiązek niezwłocznie przekazać środki pieniężne z likwidowanego OMRP na rachunek wskazany przez Dewelopera, jednak nie później niż w ciągu 7 dni kalendarzowych od dnia otrzymania dyspozycji Dewelopera,
- s) w przypadku niespełnienia przez Dewelopera warunków określonych powyżej, Bank zwraca środki pieniężne zgromadzone na kontach technicznych do OMRP nabywcom,
- t) umowa rachunku powierniczego zawarta jest na czas określony, tj. do końca realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego,
- u) po zakończeniu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego Deweloper składa do Banku dyspozycję zamknięcia OMRP wraz z uzyskanym pozwoleniem na użytkowanie lub/i zawiadomieniem o zakończeniu budowy z pieczętka Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, że nie zgłasza sprzeciwu do złożonego zawiadomienia,
- v) zamknięcie OMRP następuje na wniosek Dewelopera, jednak nie wcześniej niż do czasu rozliczenia ostatniego konta technicznego do OMRP nabywcy, tj. przejścia całej kwoty należnej Deweloperowi przez OMRP.
- w) w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez nabywcę, na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego („Ustawa”), Bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki, pozostałe na jego koncie technicznym do OMRP z tytułu dokonywanych wpłat, bez potrącenia opłat wynikających z postanowień umowy deweloperskiej (np. kar umownych lub jakichkolwiek innych należności zastrzeżonych w umowie deweloperskiej) niezwłocznie po przedłożeniu przez nabywcę oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej wraz ze zgodą nabywcy na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, sporządzone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej,
- x) w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera, na podstawie art. 29 ust. 4 lub 5 Ustawy, Deweloper zobowiązany jest przedstawić w Banku oświadczenie o odstąpieniu od umowy deweloperskiej wraz ze zgodą nabywcy na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, sporządzone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi,
- y) w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej w sposób inny niż określony w art. 29 Ustawy, strony umowy deweloperskiej składają w Banku zgodne oświadczenie woli o sposobie podziału środków pieniężnych

zgrupowanych na koncie technicznym do OMRP nabywcy, sporządzone w formie aktu notarialnego, a Bank na tej podstawie niezwłocznie wypłaca w nominalnej wysokości środki pieniężne.

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach:

Lp.	Nazwa etapu	Co zawiera dany etap Przedsięwzięcia Deweloperskiego (zgodnie z Prospektem Informacyjnym)	% udział etapu w kosztach realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego (suma poszczególnych % udziałów = 100%)
1	Etap 1	Zagospodarowanie placu budowy , rozpoczęcie prac ziemnych do 20.09.2022	zakończony
2	Etap 2	Wykonanie płyty fundamentowej do 15.12.2022	zakończony
3	Etap 3	Wykonanie stropu nad garażem do 28.02.2023	zakończony
4	Etap 4	Wykonanie stropu nad drugą kondygnacją do 20.04.2023	zakończony
5	Etap 5	Wykonanie stropu nad 4 kondygnacją oraz wykonanie konstrukcji drewnianej dachu, zakończenie murowanie ścian działowych w 70% do 15.06.2023	zakończony
6	Etap 6	Wykonanie montażu stolarki okiennej w 20%, zaawansowanie instalacji elektrycznej, wod-kan i wentylacyjnej w 15% do 15.08.2023	zakończony
7	Etap 7	Zakończenie robót instalacyjnych w 40% i wykończeniowych wewnątrz budynku do 20% , zaawansowanie prac elewacyjnych w 10% , wykonanie montażu stolarki okiennej w 60% do 30.10.2023	zakończony
8	Etap 8	Zakończenie robót instalacyjnych w 60% i wykończeniowych wewnątrz budynku w 30% , zaawansowanie prac elewacyjnych w 40% , wykonanie montażu stolarki okiennej w 90% do 30.04.2024	zakończony
9	Etap 9	Zakończenie robót instalacyjnych w 80% i wykończeniowych wewnątrz budynku w 60% , zaawansowanie prac elewacyjnych w 65% , wykonanie montażu stolarki okiennej w 100% do 25.08.2024	zakończony
10	Etap 10	Zakończenie budowy do 15.12.2024. Zakończenie robót instalacyjnych w 100% i wykończeniowych wewnątrz budynku do 100% , zaawansowanie prac elewacyjnych w 100% , wykonanie zagospodarowania terenu w 100%, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.	zakończony

Dopuszczenie waloryzacji ceny

Waloryzacja nie jest dopuszczalna, za wyjątkiem zmiany ceny na skutek zmiany stawki podatku od towarów i usług oraz zmiany powierzchni sprzedażowej lokalu na zasadach opisanych poniżej:

ZMIANA STAWKI PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG

W przypadku podwyższenia stawki podatku VAT, cena zostanie podwyższona o kwotę wynikającą ze wzrostu podatku VAT, w taki sposób, że do kwot przypadających do zapłaty po dniu podwyższenia stawki VAT, Deweloper doliczy podatek obowiązujący w dniu wystawienia faktury.

W przypadku obniżenia stawki VAT wpływającej na wysokość ceny przed dokonaniem pełnego rozliczenia ceny, w stosunku do stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy deweloperskiej, Deweloper odpowiednio obniży cenę w taki sposób, że do kwot przypadających do zapłaty po dniu obniżenia stawki VAT doliczy VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.

ZMIANA POWIERZCHNI LOKALU

W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni sprzedażowej Lokalu pomiędzy projektowaną powierzchnią sprzedażową Lokalu, o której mowa w § 1 ust. 4 lit. a) i d) umowy deweloperskiej, a powierzchnią sprzedażową Lokalu wynikającą z ostatecznego obmiaru dokonanego po wybudowaniu Budynku, Cena Lokalu ulegnie zmianie.

W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni sprzedażowej, o której mowa powyżej, Deweloper ustali ostateczną cenę jako iloczyn powierzchni sprzedażowej wynikającej z ostatecznego obmiaru Lokalu i ceny brutto za 1 m² (jeden metr kwadratowy) powierzchni sprzedażowej Lokalu, podanej w prospekcie informacyjnym.

WARUNKI ODSTĄPIENIA I ROZWIĄZANIA UMOWY DEWELOPERSKIEJ

UPRAWNIENIA NABYWCY DO ODSTĄPIENIA I ROZWIĄZANIA UMOWY DEWELOPERSKIEJ

Nabywcy przysługuje prawo żądania rozwiązania umowy deweloperskiej w sytuacjach podwyższenia ceny na skutek:

- podwyższenia stawki podatku od towarów i usług
- zwiększenia powierzchni sprzedażowej Lokalu

na zasadach niżej opisanych:

W przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT), wpływającej na wysokość ceny, powyżej 8% przed dokonaniem pełnego rozliczenia ceny, nabywca będzie uprawniony do rozwiązania umowy deweloperskiej, przy czym w związku z art. 14 Ustawy, Strony zawrą stosowne porozumienie o rozwiązaniu umowy deweloperskiej. W takim przypadku nabywca doręczy Deweloperowi pisemne oświadczenie o woli rozwiązania umowy deweloperskiej w ciągu 14 (czternastu) dni od dnia poinformowania nabywcy przez Dewelopera o podwyższeniu ceny w związku z wejściem w życie przepisów dotyczących podwyższenia stawki VAT. Termin zawarcia porozumienia o rozwiązaniu umowy deweloperskiej wyznacza Deweloper. Porozumienie o rozwiązaniu umowy deweloperskiej zostanie zawarte w formie aktu notarialnego najpóźniej w terminie 14 (czternaście) dni od daty skutecznego doręczenia Deweloperowi przez nabywcę wezwania do zawarcia ww. porozumienia.

Nieskorzystanie przez nabywcę z uprawnienia do rozwiązania umowy deweloperskiej na mocy porozumienia w powyższym terminie oznacza utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia.

Nabywcy nie przysługuje prawo do rozwiązania umowy deweloperskiej, jeżeli Deweloper poinformował go, iż mimo zmiany stawki VAT, cena nie uległa zmianie (w szczególności na skutek obniżenia ceny netto przez Dewelopera, do czego Deweloper upoważniony jest na mocy umowy deweloperskiej).

W przypadku, gdyby różnica w powierzchni sprzedażowej Lokalu, zwiększała cenę i była wyższa o 2 % (dwa procent) od powierzchni sprzedażowej wskazanej w § 1 ust. 4 lit. a) umowy deweloperskiej, nabywca będzie uprawniony do rozwiązania umowy deweloperskiej, przy czym w związku z art. 14 Ustawy, Strony zawrą stosowne porozumienie o rozwiązaniu umowy deweloperskiej. W takim przypadku nabywca doręczy Deweloperowi pisemne oświadczenie o woli rozwiązania umowy deweloperskiej w ciągu 14 (czternastu) dni od dnia poinformowania nabywcy przez Dewelopera o podwyższeniu ceny w związku z wystąpieniem różnicy w powierzchni sprzedażowej. Termin zawarcia porozumienia o rozwiązaniu umowy deweloperskiej wyznacza Deweloper. Porozumienie o rozwiązaniu umowy deweloperskiej zostanie zawarte w formie aktu notarialnego najpóźniej w terminie 14 (czternaście) dni od daty skutecznego doręczenia Deweloperowi przez nabywcę wezwania do zawarcia ww. porozumienia.

Nieskorzystanie przez nabywcę z uprawnienia do rozwiązania umowy deweloperskiej na mocy porozumienia w powyższym terminie oznacza utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia.

W przypadku, gdy zmiana powierzchni sprzedażowej Lokalu (zmniejszenie lub zwiększenie) wynikać będzie jedynie z wprowadzenia przez nabywcę zmian lokatorskich w Lokalu w zakresie uzgodnionym między Deweloperem a nabywcą, Cena zostanie obliczona w oparciu o metraż nieuwzględniający zmian lokatorskich wprowadzonych na życzenie nabywcy.

Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 Ustawy.

Zgodnie z art. 29 Ustawy, nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach:

- a) jeżeli umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy;
- b) jeżeli informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 Ustawy;
- c) jeżeli Spółka nie doręczyła zgodnie z art. 18 i art. 19 Ustawy, prospektu informacyjnego wraz z załącznikami;
- d) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach do prospektu, na podstawie których zawarto umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy;
- e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy;
- f) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę prawa odrębnej własności Lokalu wraz z prawami związanymi, w terminie, o którym mowa w §6 umowy deweloperskiej,
- g) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Nowej Ustawy, tj. o których mowa w §9a ust. 1 pkt 1) umowy deweloperskiej,
- h) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Nowej Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie, tj. o którym mowa w §9a ust. 3 pkt 2) umowy deweloperskiej.

W przypadkach, o których mowa w lit. od a) do e), nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie trzydziestu dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa w lit. f), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej, nabywca wyznaczy Spółce 120-dniowy termin na zawarcie Umowy Przeniesienia Własności, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej.

W przypadku, o którym mowa w lit. g) powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Nowej Ustawy, tj. zgodnie z §9a ust. 1 pkt 3) umowy deweloperskiej.

W przypadku, o którym mowa w lit. h) powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Nowej Ustawy, tj. o których mowa w §9a ust. 3 pkt 1) umowy deweloperskiej.

INNE INFORMACJE

Z uwagi na kontynuację przedsięwzięcia deweloperskiego jedynie w części będzie mieć zastosowanie ustawa z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zwana w dalszej części tego aktu „Nową Ustawą”, stosownie do treści art. 76 ust. 1 Nowej Ustawy.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

DOTYCZĄCA LOKALU MIESZKALNEGO

Cena Lokalu wynosi _____ zł brutto (słownie: _____)
 W cenie wliczone są prawa związane z lokalem.

Cena m ² powierzchni lokalu mieszkalnego	Cena za metr kwadratowy brutto Lokalu wraz z odpowiadającym temu Lokalowi udziałem w nieruchomości wspólnej wynosi _____ brutto.	
Określenie położenia istotnych cech budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej	liczba kondygnacji	4 kondygnacje nadziemne, 1 kondygnacja podziemna
	technologia wykonania	zgodnie z opisem poniżej
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	zgodnie opisem poniżej
	liczba lokali w budynku	29 lokali mieszkalnych 2 lokale niemieszkalne
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	23 miejsca garażowe podziemne 12 miejsc postojowych naziemnych (w tym jedno dla niepełnosprawnych).
	dostępne media w budynku	- energia elektryczna, - woda i kanalizacja, - pompa ciepła,
	dostęp do drogi publicznej	Dostęp do drogi publicznej – ulica Sztormowa.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal oznaczony numerem projektowym _____ usytuowany na _____ kondygnacji Budynku. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem Lokalu stanowi Załącznik nr 1 do Prospektu Miejsce garażowe podziemne nr _____	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia użytkowa _____ m ² . Powierzchni sprzedażowa _____ m ² .	

Technologia wykonania.

BUDYNEK, KONSTRUKCJA, ELEWACJA

Budynek niski, czterokondygnacyjny o czterech kondygnacjach mieszkalnych, w podziemiu kondygnacja garażowa z miejscami postojowymi, budynek wyposażony w windę dla obsługi mieszkańców. Ściany ostonowe i konstrukcyjno-ostonowe murowane/żelbetowe – warstwowe, ocieplone styropianem/wełną wraz z tynkiem mineralnym oraz elewacja wentylowana okładziną z spieków lub płyt HPL, płytka klinkierowa w wykuszach balkonowych i na fragmentach elewacji

Izolacja termiczna:

- ścian zewnętrznych: styropian lub wełna
- tarasów nad pomieszczeniem ogrzewanym: izolacja termiczna płyta styropianowa lub wełna

Balustrady – ze stali lub aluminium malowanej proszkowo z ozdobnym wypełnieniem ze szkła bezpiecznego lub samo szkło bezpieczne

**Standard prac
wykończeniowych w
części wspólnej budynku i
terenie wokół niego,
stanowiącym część
wspólną nieruchomości:**

montowane do profili / system na uchwytych punktowych.

DACH – dwuspadowy, więźba drewniana . Odwodnienie dachów systemem rynien, odwodnienie tarasów/balkonów głównych, grawitacyjne pionami wewnętrznymi w budynku lub woda wyrzucana na zewnątrz . Dachy pokryte ceramiką/blachą.

MIESZKANIA

Wysokość mieszkań od 264 do 288 cm

DRZWI WEJŚCIOWE – stolarka drzwiowa antywłamaniowa, szerokość w świetle ok 90 cm, zamek z rygłem wielopunktowym.

ŚCIANY WEWNĘTRZNE - Tynkowane wszystkie pomieszczenia tynkiem gipsowym maszynowym. III kategorii lub ściany systemowe multigips nietynkowane lub ścianki w systemie Rigips.

SUFITY - Tynkowane tynkiem gipsowym maszynowym, III kategorii, lub podwieszane z płyt GK.

POSADZKI - Podkład pod posadzki zatarty na ostro grubości 4 cm, układany na izolacji akustycznej grubości 4-5 cm

OKNA I DRZWI BALKONOWE - Stolarka okienna aluminiowa z szybą zespoloną. W zestawach okiennych nawietrzaki lub w ścianach , w każdym pomieszczeniu mieszkalnym zestaw okienny uchylno – rozwieralny lub przesuwany typu HS.

PARAPETY WEWNĘTRZNE - brak parapetów

STOLARKA WEWNĘTRZLOKALOWA - Otwory w murach przygotowane do montażu ościeżnic i skrzydeł.

KUCHNIE - Podejścia do zamontowania urządzeń: zlewozmywak z baterią, lodówka, zmywarka. Instalacja elektryczna trójfazowa przy kuchenkach elektrycznych zakończona gniazdkiem. Podejścia elektryczne dla: zmywarki, kuchenki, okapu, lodówki.

ŁAZIENKI - Podejścia do zamontowania odbiorników przewidzianych w projekcie (pralka, miska ustępowa, wanna, umywalka). Bez zamontowanych urządzeń sanitarnych oraz armatury. Podejścia wody ciepłej i zimnej.

INSTALACJA CO – ogrzewanie podłogowe lub ściennie lub sufitowe lub nawiewne VRV. W łazienkach przygotowane podejścia elektryczne pod grzejniki drabinkowe bez urządzeń. Szafki rozdzielaczowe. Instalacja prowadzona w warstwach podłogowych i w brzdach ściennych podtynkowo lub natynkowo.

INSTALACJA WENTYLACYJNA - Wentylacja mechaniczna wyciągowa, oddzielna dla każdego typu pomieszczeń (kuchnia, łazienka) lub grawitacyjna.

INSTALACJA WODNO - KANALIZACYJNA - piony i podejścia kanalizacji sanitarnej prowadzone w brzdach ściennych lub naściennie lub szachtach instalacyjnych. Wodomierze dostępne z klatki schodowej lub w lokalu . Instalacja wody zimnej i ciepłej piony prowadzone w szachtach instalacyjnych), rozprowadzenie rur wewnątrz lokalowe z rur PP / PEX), rozprowadzenie wewnątrz lokalowe w brzdach ściennych lub naściennie.

INSTALACJA ELEKTRYCZNA - tablica mieszkaniowa wykonana wg projektu. Instalacja przygotowane bez osprzętu w postaci włączników i gniazd wtykowych.

INNE INSTALACJE - Instalacja domofonowa Instalacja RTV+SAT, .

BALKONY/TARASY/PRZEGRODY - Balustrady – ze stali lub aluminium malowanej proszkowo z ozdobnym wypełnieniem ze szkła bezpiecznego lub samo szkło bezpieczne montowane do profili lub system na uchwytych punktowych, okładzina balkonu z płyt kamiennych lub płyt ceramicznych lub płyt kompozytowych deskopodobnych , oddzielenia balkonów wykonane z płyt HPL/ spieki kwarcowe, oświetlenie balkonu, wpusty tarasowe lub odwodnienie na zewnątrz.

KLATKA SCHODOWA, KORYTARZE, HOL WINDOWY

WEJŚCIE DO BUDYNKU - Wejście osłonięte przed opadami atmosferycznymi. Drzwi wejściowe do budynku aluminiowe. Szkło bezpieczne.

Drzwi wewnętrzne w holu i drzwi oddzielające klatki schodowe od korytarzy aluminiowe pełne lub aluminiowe ze szkłem bezpiecznym.

SUFITY - Hol główny: ozdobna konstrukcja podwieszana lub płaska bez podwieszenia, z oświetleniem liniowym lub punktowym. HOLE WINDOWY i klatki schodowe tynkowane. Korytarze: sufity podwieszane lub płaskie bez podwieszenia.

ŚCIANY - Tynkowane, malowane. Szachty instalacyjne z drzwiczkami systemowymi. Portale windowe w okładzinie z kamienia naturalnego lub płyt MDF lub płyty z okleiną.

POSADZKI - HOLE, korytarze, klatki schodowe: gres lub płyty kamienne, cokoły gresowe lub kamienne wysokości ok 10 cm, szlifowana krawędź górna z fazą. Wykończenie: poler, mat, płomieniowany, szczotkowany.

Przy wejściu głównym systemowe wycieraczki w zagłębieniu, obudowa w listwie ze stali nierdzewnej.

BIEGI - Biegi i podesty żelbetowe wykończone płytami gresowymi lub kamiennymi

BALUSTRADY - Balustrady malowane proszkowo, projektowane indywidualnie wg rysunku detalu.

INSTALACJE - Oprawy oświetleniowe.

WYPOSAŻENIE - Skrzynki na listy i gabloty administracyjne, Numeracja pięter i mieszkań, zieleń ozdobna.

WINDA

Winda dostępna z poziomu parteru/garażu. Winda osobowa - wykończenie wg projektu, napęd elektryczny.

Wykończenie ścian: panele ze stali nierdzewnej lub panele stali lub innych materiałów łączonych ze sobą, kabiny wyposażone w lustro, pochwyty ze stali nierdzewnej, podłoga windy z płyt z kamienia naturalnego, płaski panel sterowania, oświetlenie LED w suficie, system komunikacji telefonicznej z serwisem lub wg osobnego projektu.

GARAŻ

ŚCIANY ZEWNĘTRZNE, WEWNĘTRZNE, KONSTRUKCYJNE I SŁUPY

Ściany zewnętrzne murowane lub żelbetowe.

POSADZKI - Posadzki monolityczne żelbetowe z utwardzeniem powierzchniowym lub systemowe betonowe z włóknem, odwodnienie liniowe. W obszarze komunikacji ogólnej oraz pomieszczeń technicznych płyty z gresu antypoślizgowego lub kamienia wraz z cokołem.

BRAMA GARAŻOWA - Brama otwierana automatycznie (pilotem), wyjazdowa - wyjazdowa, z perforacją do wentylacji. Automatyka bramy: sterowanie zbliżeniowo lub za pomocą pilota.

DRZWI - Drzwi stalowe, odporność ogniowa w odpowiedniej klasie ogniowej. Do pomieszczeń technicznych stalowe pełne, malowane proszkowo wg projektu kolorystyki. Drzwi wyposażone w samozamykacz, stopkę blokującą drzwi i odbój w posadzce. Ognioodporna kratka nawiewna wg wymagań.

INSTALACJE

- Wentylacja ogólna.
- Instalacja elektryczna i teletechniczna:
 - oświetlenia ogólnego i awaryjnego,
 - instalacja gniazd 230,
 - instalacja zasilania i sterowania urządzeń budynkowych,
- Instalacja wodno-kanalizacyjna:
 - kanalizacyjna sanitarna;
 - kanalizacja w garażu z odwodnieniem liniowym,

- wodociągowa p.poż.;
- Instalacja CO.
 - pompa ciepła budynkowa.

POMIESZCZENIA POMOCNICZE

Ściany – pomiędzy pomieszczeniami murowane z cegły silikatowej lub bloczków betonowych lub gazobetonu lub żelbetowe (bez tynkowania) częściowo ażurowe, ściany betonowe (bez tynkowania).

Stolarka: drzwi wejściowe – płytowe, pełne.

Sufity – bez tynkowania (zgodnie z projektem technicznym), w strefie przemarzania wyłożone wełną mineralną.

Pod sufitem i na ścianach mogą występować i przebiegać instalacje centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody oraz instalacje kanalizacyjne.

Miejsce gromadzenia odpadów - Śmietnik zlokalizowany poza budynkiem.

DROGI I DFA

Oświetlenie, tereny zielone, mała architektura wykonane zgodnie z projektem architektonicznym wykonawczym.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Doprowadzenie wody zimnej z sieci miejskiej.

Ogrzewanie budynku pompa ciepła lub tradycyjną kotłownią gazową .

Energia elektryczna z sieci miejskiej lub z sieci miejskiej i paneli fotowoltaicznych

Kanalizacja sanitarna podłączona do sieci miejskiej.

Kanalizacja deszczowo - burzowa.

Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej
do jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa

Maciej Stupiechowski

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego
2. Wzór umowy deweloperskiej