

**PROSPEKT INFORMACYJNY
DLA I ZADANIA INWESTYCYJNEGO**

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	ADATEX GWIEZDNA SP. ZO.O. KRS 0001110107 dane identyfikacyjne (nazwa, forma prawna, nr KRS lub nr wpisu do CEiDG)	
Adres	Główna siedziba: 43-100 Dąbrowa Górnicza ul. Graniczna 34B/U24 Biuro sprzedaży Osiedle „Gwiedzna”: Sosnowiec ul. Gwiedzna 18G (adres lokalu przedsiębiorstwa)	
Nr NIP i REGON	(NIP) 6292512772	(REGON) 528875876
Nr telefonu	530 717 718	
Adres poczty elektronicznej	biuro@adatex.pl	
Nr faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	Strona główna: www.adatex.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)

I ETAP Inwestycji deweloperskiej „Nowe Zagórze” w Sosnowcu

Adres

Data rozpoczęcia

Data wydania ostatecznego
pozwolenia na użytkowanie

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

I ETAP Inwestycji deweloperskiej „Osiedle Graniczna”

Adres

Data rozpoczęcia

Data wydania ostatecznego
pozwolenia na użytkowanie

OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

II ETAP Inwestycji deweloperskiej „Osiedle Graniczna”

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

Sosnowiec 41-218, ul. Gwiazdna
działki nr 169/8, 170/14, 171/16, 170/15, 171/17, 171/14, 171/18,
168/9 obręb 0006, Sosnowiec

Nr księgi wieczystej	KA1S/00041911/7	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej		
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	NIE DOTYCZY	
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek	przeznaczenie w planie	Dla inwestycji brak przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
	dopuszczalna wysokość zabudowy	NIE DOTYCZY
	dopuszczalny procent zabudowy działki	NIE DOTYCZY
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 komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach	Brak wydanych pozwoleń na budowę w publicznie dostępnych dokumentach	
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 nr 17/20 wydana przez Prezydenta Miasta Sosnowiec	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	13.01.2020 - 30.06.2022	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	31.12.2022	

* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	1 z 4	
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Min. Odległość od bud. A do bud. D 28 m, od bud. A do bud. B 26 m	
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Zgodny z normą PN-ISO 9836:2011		
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Planowana struktura finansowania netto w przypadku zawarcia umowy kredytowej Kredyt bankowy– 71,32% Środki własne – 28,68%		
	w następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu) mBank S.A.		
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* Numer rachunku:- indywidualny numer rachunku zostanie wskazany w umowie deweloperskiej.		
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Zasady funkcjonowania mieszkaniowego rachunku powierniczego otwartego reguluje USTAWA z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Rachunek służy do gromadzenia środków nabywcy. Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. W zakresie kontroli, bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji. Koszty kontroli, ponosi deweloper.		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	mBank		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	Etap I – 10% - Roboty ziemne – wykop, wymiana gruntu, doprowadzenie przyłączy wod-kan, płyta fundamentowa – 23.12.2020 r. Etap II - 20% - Ściany garażu, słupy garażu, wykonanie szybów windowych oraz klatek schodowych, strop, izolacja pionowa garażu - 15.03.2021 r. Etap III – 10% - Ściany konstrukcyjne – kondygnacja I, II, III, IV stropy - kondygnacja I, II, III, IV schody i szyby windy – [parter, I, II i III piętro] – 15.07.2021 r. Etap IV – 20% - Ściany konstrukcyjne – kondygnacja, V, VI, VII, VIII, IX stropy –		

	kondygnacja, V, VI, VII, VIII, IX klatka schodowa oraz szyb windy – 15.10.2021 r. Etap V – 20% ,Stolarka okienna, dach wraz z ociepleniem, instalacja wod-kan, Instalacja elektryczna – 15.12.2021 r. Etap VI – 20%- Elewacja, balustrady balkonu wykonanie wylewek, wykonanie tynków, stolarka drzwiowa, prace wykończeniowe + zagospodarowanie terenu – 31.03.2022
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie podlega waloryzacji zgodnie z art. 358(1) §3 Kodeksu cywilnego. W przypadku zmiany stawek i/lub zasad naliczania podatku od towarów i usług w okresie obowiązywania umowy, cena brutto ulegnie odpowiedniej zmianie o wartość podatku wynikającą z tej zmiany. W terminie 30 dni od otrzymania informacji o zmianie ceny Nabywcy mogą złożyć oświadczenie o odstąpieniu od niniejszej umowy albo wyrazić wolę zapłaty wyższej ceny. W przypadku zmiany powierzchni lokalu cena brutto może ulec zmianie proporcjonalnie do rzeczywistej powierzchni. W terminie 30 dni od otrzymania informacji o zmianie ceny Nabywca może złożyć oświadczenie o odstąpieniu od niniejszej umowy albo wyrazić wolę jej zawarcia, postanowienie to nie dotyczy sytuacji, gdy powierzchnia użytkowa lokalu ulegnie zmianie w wyniku prac wykonanych na zlecenie Nabywcy
WARUNKI ODSZKODOWANIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ	
Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej	Zgodnie z Art.29 ustawy o ochronie praw Nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 16 września 2011 roku tj: 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami; 4) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej; ©Kancelaria Sejmu s. 12/20 22.04.2020 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1, w terminie określonym w umowie deweloperskiej. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa, o którym mowa w art. 1, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. 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 jest spowodowane działaniem siły wyższej. 5. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo, o którym mowa w art. 1, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

	Ponadto jeżeli pomiędzy dniem zawarcia umowy deweloperskiej, a dniem zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności, w wyniku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa cena ulegnie zmianie o kwotę wynikającą ze zmiany stawki podatku VAT, wówczas Nabywca - w przypadku konieczności dokonania dopłaty - będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy, w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o odpowiedniej korekcie ceny, w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy z powyższego powodu uprawnienia wynikające z kary umownej nie przysługują; W przypadku, gdy rzeczywista powierzchnia Lokalu - na skutek różnic obmiarowych pomiędzy powierzchnią projektowaną a określoną w dokumentacji powykonawczej: a/ będzie większa od projektowanej o więcej niż 2,5% projektowanej powierzchni, ustalona Cena ulegnie podwyższeniu o kwotę stanowiącą iloczyn liczby dodatkowych metrów kwadratowych powierzchni użytkowej Lokalu i ceny brutto za 1m² powierzchni użytkowej Lokalu, przy czym w tym przypadku Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 14 dni od dnia poinformowania przez Dewelopera o ostatecznej powierzchni Lokalu wynikającej z dokumentacji powykonawczej oraz o obowiązku i kwocie dopłaty, zaś w razie nieskorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia od niniejszej umowy na powyższej podstawie, Nabywca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Dewelopera powyższej kwoty dopłaty do Ceny za tę dodatkową powierzchnię Lokalu; b/ będzie mniejsza od projektowanej o więcej niż 2,5% projektowanej powierzchni, ustalona Cena ulegnie pomniejszeniu o kwotę stanowiącą iloczyn liczby odjętych metrów kwadratowych powierzchni użytkowej Lokalu i ceny brutto za 1m² powierzchni użytkowej Lokalu, przy czym w tym przypadku Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 14 dni od dnia poinformowania przez Dewelopera o ostatecznej powierzchni Lokalu wynikającej z dokumentacji powykonawczej. W razie nieskorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia od niniejszej umowy na powyższej podstawie, Deweloper będzie zobowiązany do obniżenia Ceny Lokalu o kwotę stanowiącą iloczyn liczby odjętych metrów kwadratowych powierzchni użytkowej Lokalu i ceny brutto za 1m² powierzchni użytkowej Lokalu; -----
INNE INFORMACJE	
Informacja o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipoteczność 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 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: Deweloper oświadcza, że gdyby przy umowie sprzedaży lokalu mieszkalnego nieruchomość była obciążona hipoteką na rzecz wierzyciela hipotecznego – banku - do umowy sprzedaży zobowiązuje się przedłożyć zgodę banku na bezciężarowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na rzecz Nabywcy, po wpłacie pełnej ceny sprzedaży przez Nabywcę. (art. 22 ust. 1 pkt 17)	
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;	

Wyżej opisana dokumentacja znajduje się w siedzibie Dewelopera: Dąbrowa Górnicza ul. Graniczna 34B/U24.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA		
Cena m ² powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego		
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego	liczba kondygnacji	1 kondygnacja podziemna - garażowa 9 kondygnacji naziemnych

będącego przedmiotem umowy deweloperskiej lub budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej	Technologia wykonania	Fundamenty: Żelbetowe Konstrukcja budynku: Żelbetowa szkieletowa, słupowo-płytowa z wypełnieniem z bloczków z betonu komórkowego. Stropy: Żelbetowe. Ściany zewnętrzne: bloczki z betonu komórkowego gr. 24 cm, ocieplone styropianem 20 cm. Ściany wewnętrzne: ściany międzylokalowe z bloczków z betonu komórkowego gr. 24 cm. Ściany działowe: bloczek z betonu komórkowego gr. 12cm. Elewacja: tynk silikatowo silikonowy, dodatki: tynki dekoracyjne. Wykończenie ścian wewnętrznych: tynk gipsowy stanowiący podkład do tynków dekoracyjnych lub gładzi gipsowych Wykończenie posadzek: wylewki cementowe zatarte, Stolarka okienna: Okna PCV 5-cio komorowe, kolor wewnętrzny biały, kolor zewnętrzny dopasowany do elewacji, szyby o współczynniku K=1,0. Parapety: Zewnętrzne – stalowe, cynkowane i malowane. Drzwi wewnętrzne – brak (otwory drzwiowe z nieobrobionymi ościeżami) Drzwi wejściowe – drzwi antywłamaniowe z atestem. Instalacja elektryczna (bez białego montażu), Instalacja wod-kan (bez białego montażu) - (zakończenie instalacji wod-kan wykonana natynkowo),miejskie C.O, Grzejniki, Instalacja telekomunikacyjna: skrzynka telekomunikacyjna w okolicy drzwi wejściowych, kabel światłowodowy i koncentryczny, doprowadzony do 1 pkt w salonie. Wentylacja mechaniczna. Domofon: Aparat odbiorczy w przedpokoju, Balkony: warstwa wykończeniowa dostosowana do wyglądu zewnętrznego budynku. Balustrady zewnętrzne stalowe lub szklane. Wszelkie indywidualne uzgodnienia zmian lokatorskich wymagają formy pisemnej (papierowej lub elektronicznej) i akceptacji obu stron (sprzedającego i kupującego).
---	------------------------------	---

	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Wykończenie klatek schodowych i korytarzy płytkami podłogowymi gresowymi lub ceramicznymi, ściany tynkowane oraz malowane, instalacja elektryczna z włącznikami elektrycznymi i oprawą oświetleniową, balustrady ze stali nierdzewnej lub proszkowanej. Chodniki, drogi wewnętrzne – kostka brukowa, zieleń. <i>Deweloper zastrzega możliwość zastosowania innych materiałów o takich samych parametrach.</i>
	liczba lokali w budynku	55
	liczba miejsc garażowych i postojowych	Liczna miejsc postojowych w wielostanowiskowym garażu podziemnym: 65 Miejsca postojowe zewnętrzne: 18
	dostępne media w budynku	Prąd, ogrzewanie miejskie, woda, Internet, TV
	dostęp do drogi publicznej	TAK
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z załącznikiem nr	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zgodnie z załącznikiem nr	

podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa

.....

Załączniki:

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