

**PROSPEKT INFORMACYJNY  
DLA II ZADANIA INWESTYCYJNEGO**

**CZĘŚĆ OGÓLNA**

**I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Adatex Deweloper Spółka Akcyjna KRS: KRS 0000451245,  dane identyfikacyjne (nazwa, forma prawna, nr KRS lub nr wpisu do CEiDG)	
Adres	Główna siedziba: 41-300 Dąbrowa Górnicza Ul. Graniczna 34B/U24  Biuro sprzedaży Otrębusy k. Warszawy, ul. Natalińska  (adres lokalu przedsiębiorstwa)	
Nr NIP i REGON	(NIP)  6922492411	(REGON)  021441191
Nr telefonu	530 252 253	
Adres poczty elektronicznej	Główna siedziba: <a href="mailto:biuro@adatex.pl">biuro@adatex.pl</a>	
Nr faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	Strona główna: <a href="http://www.adatexsa.pl">www.adatexsa.pl</a>	

**HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

Głównym akcjonariuszem Adatex Deweloper SA jest Spółka Adatex Sp. z o.o.  
W związku z powyższym Spółka prezentuje poniżej historię rozwoju swojego głównego akcjonariusza.

I / II / III/IV ETAP Inwestycji deweloperskiej „Nowe Zagórze” w Sosnowcu  
I / II / III ETAP Inwestycji deweloperskiej „Osiedle Graniczna” w Dąbrowie Górniczej  
I /II/III/ ETAP Inwestycji deweloperskiej „Osiedle Fabryczna” w Katowicach

**PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)****IV ETAP Inwestycji deweloperskiej „Nowe Zagórze” w Sosnowcu**

Adres	Sosnowiec, ul. Bora Komorowskiego 5
Data rozpoczęcia	Sierpień 2018
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	8 styczeń 2020 r.

**PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO****III etap Inwestycji deweloperskiej „Osiedle Graniczna” w Dąbrowie Górniczej**

Adres	Dąbrowa Górnicza, ul. Graniczna 34B
Data rozpoczęcia	Październik 2017 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	7 lipiec 2020 r.

**OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE****III etap Inwestycji deweloperskiej „Osiedle Fabryczna” w Katowicach**

Adres	Katowice, ul. Fabryczna
Data rozpoczęcia	Czerwiec 2017 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	28 maj 2020 r.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE
---	-----

**INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU**

Adres i nr działki ewidencyjnej	Dz. Budowlane Nr 477/62, 477/63, 1210 (przed połączeniem działki: 477/76, 477/77, 477/78, 477/79, 477/80), 1211 (przed połączeniem działki: 477/87, 477/88, 477/89, 477/90, 477/91), 1212 (przed połączeniem działki: 477/67, 477/68), 1213 (przed połączeniem działki:
---------------------------------	---

	477/21, 477/22), 477/23, 477/24, 477/25, 477/26, – Otrębusy Działki drogowe 477/15, 477/16 i 477/64 - Otrębusy  Jednostka ewidencyjna: 142103_5 Obręb 0015 Otrębusy, kod pocztowy, 05-805, Gmina Brwinów	
Nr księgi wieczystej	WA1P/00135954/4, WA1P/00135955/1	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	1. Hipoteka umowna do sumy 4.000.000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Tychach 2. Hipoteka umowna do sumy 12.000.000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Tychach	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	NIE DOTYCZY	
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek	przeznaczenie w planie	MN-1 – pod realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi w budynki mieszkalne.
	dopuszczalna wysokość zabudowy	10 m
	dopuszczalny procent zabudowy działki	Dla MM – 0,30 Dla MMU – 0,70
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	Budowa ronda na skrzyżowaniu ulicy Piaseckiego z drogą wojewódzką DW 720	
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
Czy jest pozwolenie na budowę	<input type="checkbox"/> tak*	<input checked="" type="checkbox"/> nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	<input type="checkbox"/> tak*	<input checked="" type="checkbox"/> nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	<input type="checkbox"/> tak*	<input checked="" type="checkbox"/> nie*

\* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pozwolenie nr 2312/2020 z dnia 29.12.2020 wydane przez Starostwo Pruszkowskie,</li> <li>• Pozwolenie nr 1366/2020 z dnia 18.08.2020 wydane przez Starostwo Pruszkowskie,</li> <li>• Pozwolenie nr 1397/2020 z dnia 20.08.2020 wydane przez Starostwo Pruszkowskie,</li> <li>• Pozwolenie nr 1398//2020 z dnia 20.08.2020 wydane przez Starostwo Pruszkowskie,</li> <li>• Pozwolenie nr 20222020 z dnia 19.11.2020 wydane przez Starostwo Pruszkowskie,</li> <li>• Pozwolenie nr 2074/2020 z dnia 26.11.2020 wydane przez Starostwo Pruszkowskie</li> </ul>		
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Termin rozpoczęcia 30.12.2020 r. Termin zakończenia 31.03.2022 r.		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	31.12. 2022 r.		
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej	
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	n/a	
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: Kredyt bankowy – 12,29% Środki własne – 87,71%		
	w następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)  Bank Spółdzielczy w Tychach		
Środki ochrony nabywców	bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	otwarty	<del>zamknięty*</del>
	<del>gwarancja instytucji finansowej gwarantująca zwrot środków nabywcy lokalu, w razie nieprzeniesienia odrębnej własności w terminie określonym w umowie*</del>  Numer rachunku: .... 8435 0004 9041 0190 9160 ....		
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	Bank Spółdzielczy w Tychach
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	<p>Etap I – 10% - Roboty ziemne – wykop, wymiana gruntu, doprowadzenie przyłączy wod-kan, fundamenty – 28.02.2021 r.</p> <p>Etap II - 25% - Ściany konstrukcyjne oraz stropy budynku 31.03.2021 r.</p> <p>Etap III – 15% - Konstrukcja dachu wraz z pokryciem 30.06.2021 r.</p> <p>Etap IV – 20% - Stolarka okienna 31.08.2021 r.</p> <p>Etap V – 20% - Instalacja wod-kan, instalacja elektryczna, wykonanie wylewek, wykonanie tynków, stolarka drzwiowa 31.10.2021 r.</p> <p>Etap VI – 10% - Elewacja, balustrady balkonu 31.03.2022 r.</p>
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>1) 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.</p> <p>2) W przypadku zmiany powierzchni lokalu cena brutto może ulec zmianie zgodnie z par. 8, pkt. II, ppkt. 2 załącznika nr ... (wzór umowy deweloperskiej)</p>
<b>WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ</b>	
Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej	<p>Zgodnie z Art.29 ustawy o ochronie praw Nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 16 września 2011 roku tj.:</p> <p>1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22;</li> <li>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;</li> <li>3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami;</li> <li>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</li> <li>5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy;</li> <li>6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1, w terminie określonym w umowie deweloperskiej.</li> </ol> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>5. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</p>

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 1m<sup>2</sup> 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 1m<sup>2</sup> 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 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej Lokalu; -----

## INNE INFORMACJE

Informacja o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część albo finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipoteczność nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, albo 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 jednorodzinny 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 albo informacja o braku zgody banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, albo finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipoteczność nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, albo 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 jednorodzinny 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:

.....

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 budowlanym:

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

<b>CZĘŚĆ INDYWIDUALNA</b>		
Cena m <sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	..... zł	
Określenie położenia oraz istotnych	liczba kondygnacji	2 + poddasze użytkowe



<p>cech domu jednorodzinnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej lub budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej</p>	<p>Technologia wykonania</p>	<p>Budynki zrealizowane zostaną w systemie tradycyjnym murowanym ze stropami żelbetowymi i dachami dwuspadowymi w układzie krokwiowym. Budynki niepodpiwniczone posiadają dwie kondygnacje mieszkalne oraz poddasze użytkowe.</p> <p>Fundamenty: Ławy fundamentowe żelbetowe</p> <p>ściany fundamentowe: bloczki betonowe o grubości 25 cm</p> <p>Ściany nośne zewnętrzne: ściany grubości 25cm pustak ceramiczny lub materiał o nie gorszych parametrach</p> <p>Ściany działowe: 12 cm pustak z betonu komórkowego lub pustaka ceramicznego</p> <p>Słupy: żelbetowe</p> <p>Stropy: żelbetowe gr. 14 cm</p> <p>Schody: żelbetowe do kondygnacji +1, (schody wewnątrz lokalowe do wykonania przez kupującego)</p> <p>Elewacja: ocieplenie styropianem gr 15 cm, warstwa wierzchnia tynk silikatowo silikonowy</p> <p>Dach: krokwiowy dwuspadowy o nachyleniu 31 stopni. Pokrycie dachówką betonową płaską, obróbki blacharskie z blachy stalowej powlekanej. Rynny i rury spustowe w systemie bezokapowym, metalowe system z blachy powlekanej. Ocieplenie poddasza: piana PUR lub wełna</p> <p>Stolarka okienna i drzwiowa: okna i drzwi balkonowe plastikowe, zewnętrznie w kolorze jasny dąb, profile klasy A, szklenie trójszybowe;</p> <p>Drzwi zewnętrzne wejściowe w kolorze antracyt, antywłamaniowe</p> <p>Rolety: - w kolorze antracyt, bezklasowe</p> <p>Wykończenie ścian wewnętrznych: tynk gipsowy stanowiący podkład do tynków dekoracyjnych lub gładzi gipsowych</p> <p>Wykończenie posadzek: wylewki betonowe zatarte, bez warstwy wyrównującej.</p> <p>Instalacja elektryczna: (bez białego montażu),</p> <p>Instalacja wod-kan: (bez białego montażu) - zakończenie instalacji wod-kan natynkowo</p> <p>Instalacje ogrzewania: kocioł gazowy w pomieszczeniu łazienki na kondygnacji parteru lub piętra, grzejniki</p> <p>Instalacja telekomunikacyjna: skrzynka telekomunikacyjna w okolicy drzwi wejściowych, kabel światłowodowy i koncentryczny, doprowadzony do 1 pkt w salonie.</p> <p>Wentylacja: grawitacyjna</p> <p>Balustrady balkonów: stalowe ocynkowane w kolorze RAL 7016 z wypełnieniem szklanym</p> <p>Balkony: wentylowane z w/wą wykończeniową z deski kompozytowej lub płytek betonowych.</p>
---	------------------------------	--

	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Chodniki, drogi wewnętrzne – kostka brukowa, zielen, nawodnienie terenu
	liczba lokali w budynku	2
	liczba miejsc garażowych i postojowych	2 miejsca postojowe zewnętrzne
	dostępne media w budynku	Prąd, gaz, 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.