

LUDOVA

Osiedle Ludova - obr. Biskupiec Kolonia, gm. Biskupiec

Prospekt Informacyjny

dla II Zadania Inwestycyjnego pod nazwą:

„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego BS2 wraz z infrastrukturą towarzyszącą”

realizowanego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (BS1, BS2) wraz ze zjazdem, zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą towarzyszącą”

stan na dzień 2022r.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

ARBET Investment Group sp. z o. o.

ul. Budowlana 3, 10-424 Olsztyn

NIP 739-30-36-339; **REGON** 510882614

Nr telefonu: 89 535 37 50

Nr fax: 89 535 37 51

Adres poczty elektronicznej: biuro@arbet.olsztyn.pl

Adres strony internetowej: www.arbet.olsztyn.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO ZADANIA INWESTYCYJNEGO

Adres -

Data rozpoczęcia

Data wydania ostatecznego
pozwolenia na użytkowanie

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO ZADANIA INWESTYCYJNEGO

Adres -

Data rozpoczęcia

Data wydania ostatecznego

pozwolenia na użytkowanie

OSTATNIE UKOŃCZONE ZADANIE INWESTYCYJNE

Adres ul. Kazimierza Jaroszyka 19, m. Olsztyn
Data rozpoczęcia luty 2018r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie 30.10.2019r.

Czy przeciwko Deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł nie

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOSCI I ZADANIA INWESTYCYJNEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU

Adres i nr działki ewidencyjnej ¹

dz. nr ew. 474, obr. Biskupiec Kolonia, gm. Biskupiec, pow. olsztyński, woj. warmińsko-mazurskie

Nr księgi wieczystej

OL1B/00030778/3

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej
Brak wpisów w dziale IV KW Nr OL1B/00030778/3.

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

Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek ²

Dla sąsiadujących działek obowiązuje Uchwała Nr XXX/211/05 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 15 czerwca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec:

nr. ew. dz.	symbol wg planu	przeznaczenie w planie	dopuszczalna wysokość zabudowy	dopuszczalny procent zabudowy działki
475	ZD-2	tereny ogrodów działkowych, na których dopuszcza się również zagospodarowanie zgodne z ustaleniami dla terenów ZP-3;	15 m	brak informacji w planie

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

² - w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się jedynie informację „Brak planu”

* - niepotrzebne skreślić

	MWU-1	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi w budynki mieszkalne	15 m	maksymalnie 65% powierzchni zabudowy
	MWU-2	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi w wydzielonych częściach budynku lub w obiektach wolnostojących	15 m	maksymalnie 65% powierzchni zabudowy
109/1	MWU-1	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi w budynki mieszkalne	15m	maksymalnie 65% powierzchni zabudowy
364/2	KD-4	tereny dróg publicznych - klasy drogi zbiorczej	zakazuje się zabudowy	
472	KD-4	tereny dróg publicznych - klasy drogi zbiorczej	zakazuje się zabudowy	
473	MWU-2	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi w wydzielonych częściach budynku lub w obiektach wolnostojących	15m	maksymalnie 65% powierzchni zabudowy
	ZP-2	tereny zieleni urządzonej z usługami nieuciążliwymi o niskiej intensywności	6m	1 obiekt na każde 2000 m ² terenu zieleni
476	ZM-2	tereny zielenie podmiejskiej – użytkowane rolniczo	zakazuje się zabudowy	
	KDW-2	tereny dróg wewnętrznych - o szerokości w liniach rozgraniczających 8m	zakazuje się zabudowy	

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

1. przebudowa ul. Ludowej na odcinku od Szkoły Podstawowej im. Janusza Korczaka do budynku firmy Neotherm sp. z o. o. sp. k.;
2. budowa ronda przy ul. Warszawskiej wraz z zagospodarowaniem terenu przyległego;
3. budowa budynku komunalnego przy ul. Aleja Broni;
4. przebudowa ul. Polnej;
5. przebudowa ul. Grunwaldzkiej;
6. przebudowa ul. Reja;
7. przebudowa przejścia dla pieszych ul. Żółkiewskiego, Plażowej, Poznańskiej.

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:

1. Decyzja Nr Bec/37/2020 z dnia 13 lipca 2020r., znak: BI-II.6740.2.49.2020.AO5, wydana przez Starostę Olsztyńskiego, zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych (na projekcie zagosp.) BS1 i BS2 wraz ze zjazdem, zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą towarzyszącą w obrębie dz. Inwestora oraz rozbiórką kolidujących obiektów (przyłącza do sieci wg oddzielnego opracowania) obręb geod. Biskupiec Kolonia, gm. Biskupiec, na dz. nr geod. 474, 364/2. Niniejsza decyzja stała się ostateczna w dniu 03.08.2020r.

2. Decyzja z dnia 5 stycznia 2021r., znak: BI-II.6740.2.3.2021.AO5, wydana przez Starostę Olsztyńskiego, zmieniająca decyzję Nr Bec/37/2020 z dnia 13 lipca 2020r., znak: BI-II.6740.2.49.2020.AO5 obejmującą budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych (na projekcie zagosp.) BS1 i BS2 wraz ze zjazdem, zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą towarzyszącą w obrębie dz. Inwestora oraz rozbiórką kolidujących obiektów (przyłącza do sieci wg oddzielnego opracowania), obręb geod. Biskupiec Kolonia, gm. Biskupiec, na dz. nr geod. 474, 364/2. Niniejsza decyzja stała się ostateczna i prawomocna w dniu 13.01.2021r.

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych

rozpoczęcie prac budowlanych – wrzesień 2021r.

zakończenie prac budowlanych – 28.02.2023r.

Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości

przeniesienie prawa własności – 30.09.2023r.

Opis Zadania Inwestycyjnego

Deweloper zrealizuje II Zadanie Inwestycyjne „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego BS2 wraz z infrastrukturą towarzyszącą”.

Liczba budynków

2

Rozmieszczenie ich na nieruchomości -

odległość budynku BS2 od budynku BS1 (budynek w trakcie budowy) – około **18 m**

Sposób pomiaru projektowanej powierzchni lokalu mieszkalnego

Powierzchnia lokalu mieszkalnego będzie mierzona w oparciu o normę PN-ISO 9836:1997 właściwości użytkowe w budownictwie – określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych, przy czym:

- a) przez lokal mieszkalny należy rozumieć wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku pomieszczenie lub zespół pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych,
- b) powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m,

lecz mniejszej od 2,20 m - w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie,

c) do powierzchni użytkowej lokalu są wliczane powierzchnie pod ścianami działowymi.

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania Zadania Inwestycyjnego

środki własne – 100 %

Środki ochrony Nabywców

Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, służący gromadzeniu środków Nabywcy.

Nabywcy przyporządkowane jest subkonto otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwane indywidualnym mieszkaniowym rachunkiem powierniczym.

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków Nabywcy

1. Dla realizacji Zadania Inwestycyjnego Deweloper zawarł z bankiem mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowę o Prowadzenie Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego nr **88 1140 1111 0000 3053 1300 1098** z dnia **30.03.2022r.** W ramach zawartej umowy deweloperskiej, Nabywcy zostanie przyporządkowany indywidualny numer rachunku, na który należy dokonywać wpłat za przedmiot umowy, zwany dalej indywidualnym mieszkaniowym rachunkiem powierniczym.
2. Zgodnie z art. 3 pkt. 7 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1445) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy oznacza należący do Dewelopera rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 – Prawo bankowe (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2439 z późn. zm.), służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem Zadania Inwestycyjnego określonego w umowie deweloperskiej.
3. Bank prowadzący otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy.
4. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji Zadania Inwestycyjnego, dla którego prowadzony jest ten rachunek.
5. Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Zadania Inwestycyjnego.
6. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron tej umowy, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
7. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej za porozumieniem stron, oświadczenie woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na

otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym zostanie zawarte w treści aktu notarialnego rozwiązującego umowę deweloperską.

8. Bank wypłaca środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w umowie deweloperskiej.
9. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków Nabywcy

mBank S.A. Oddział Korporacyjny Olsztyn, Al. Marsz. J. Piłsudskiego 44a, 10-450 Olsztyn – bank prowadzący otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy.

Harmonogram Zadania Inwestycyjnego w etapach:

I ETAP	Roboty ziemne, wykop pod budynek Beton podkładowy pod ławy fundamentowe Ławy fundamentowe Instalacje elektryczne - uziomy fundamentowe Kanalizacja deszczowa	10,0%
II ETAP	Ściany piwnic Podbudowy pod posadzki w piwnicy Strop piwnicy Kanalizacja sanitarna Drogi dojazdowe i parkingi (korytowanie i podbudowa)	10,2%
III ETAP	Ściany i strop parteru Ściany I-ego piętra Izolacje fundamentów i ścian piwnic Obsypanie budynku Ścianki działowe murowane - piwnica Stolarka okienna PCV - piwnica Instalacja wod - kan, co (piony) - piwnica, parter Wentylacja hybrydowa (piony wentylacyjne) - parter	10,1%
IV ETAP	Strop I-szego piętra Ściany i strop II-ego piętra Ściany III-ego piętra Ścianki działowe murowane - parter Tynki - piwnica Stolarka okienna PCV - parter Instalacje elektryczne (okablowanie) - piwnica, parter Instalacje teletechniczne (trasy kablowe) - piwnica, parter Instalacja wod - kan, co (piony) - I piętro Instalacja wod - kan, co (poziomy) - parter Wentylacja hybrydowa (piony wentylacyjne) - I piętro	13,6%
V ETAP	Strop III-ego piętra Ściany i strop kondygnacji technicznej (kotłownia) Konstrukcja attyk, kominy, nadszybie Ścianki działowe murowane - I i II piętro Tynki mieszkań - parter Podkłady pod posadzki - piwnica Stolarka okienna PCV - I i II piętro Instalacje elektryczne (okablowanie) - I piętro	11,0%

	<p>Instalacje teletechniczne (okablowanie) - I piętro Instalacja wod - kan, co (piony) - II i III piętro, kondygnacja techniczna Instalacja wod - kan, co (poziomy) - I piętro Wentylacja hybrydowa (piony wentylacyjne) - II i III piętro</p>	
VI ETAP	<p>Dach - pokrycie Elewacja - Etap I (25% wartości robót) Ścianki działowe murowane - III piętro Tynki mieszkań - I i II piętro Zadaszenia balkonów - Konstrukcja Podkłady pod posadzki - parter, I piętro Stolarka okienna PCV - III piętro, kondygnacja techniczna (kotłownia) Fasada aluminiowe Instalacje elektryczne (okablowanie) - II i III piętro, kondygnacja techniczna Instalacje teletechniczne (okablowanie) - II i III piętro Instalacje p.poż. - okablowanie Instalacja wod - kan, co (poziomy) - II i III piętro Drogi dojazdowe i parkingi (nawierzchnia)</p>	13,1%
VII ETAP	<p>Elewacja - Etap II i III (50% wartości robót) - razem 75% Tynki mieszkań - III piętro Tynki - kondygnacja techniczna (kotłownia), klatki schodowe Podkłady pod posadzki - II i III piętro, kondygnacja techniczna (kotłownia) Instalacja wod - kan, co - wodomierz, hydrofornia Wentylacja hybrydowa (poziomy wentylacyjne) - Dach Wentylacja hybrydowa - montaż wentylatorów dachowych Chodniki Plac zabaw Instalacje zewnętrzne- Okablowanie Instalacje zewnętrzne - Montaż osprzętu</p>	10,4%
VIII ETAP	<p>Elewacja - Etap IV (25% wartości robót) - razem 100% Zadaszenia balkonów - Szklenie Ścianki działowe komórek lokatorskich (blaszane) - piwnica Izolacja sufitów - piwnica Gładzie mieszkań - parter, I, II, III piętro Gładzie - Klatka schodowa Winda - dostawa i montaż Stolarka drzwiowa - Drzwi aluminiowe wejściowe, drzwi techniczne Stolarka drzwiowa do mieszkań - montaż ościeżnic i skrzydeł Parapety wewnętrzne Instalacja wod - kan, co - montaż grzejników, izolacje Instalacja wod - kan, co - Wyposażenie kotłowni Trawniki i nasadzenia</p>	11,0%
IX ETAP	<p>Balustrady zewnętrzne - Słupki i pochwyty i wypełnienia Balustrady wewnętrzne - Balustrady schodowe Podkłady pod posadzki - Płyty balkonowe Okładziny z gresu - Korytarze, schody, spoczniki Roboty malarskie - Korytarze, klatki schodowe Roboty malarskie - Białkowanie piwnic Stolarka okienna PCV - akcesoria okienne Stolarka drzwiowa - Drzwi aluminiowe na klatkach schodowych Instalacje elektryczne - montaż osprzętu w mieszkaniach i częściach wspólnych Instalacje teletechniczne - montaż osprzętu w mieszkaniach i częściach wspólnych i uruchomienie Instalacje p.poż. - montaż osprzętu i uruchomienie Wentylacja hybrydowa - montaż kratki wyciągowych Ogródki przybalkonowe</p>	10,6%
RAZEM		100,0%

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji

Dopuszcza się waloryzację ceny wskazanej w § 5 ust. 1 umowy deweloperskiej w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT.

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ

1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach:
 - 1.1. jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1445),
 - 1.2. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, które nastąpiły w treści prospektu informacyjnego lub załącznikach w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem umowy deweloperskiej,
 - 1.3. jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy, zgodnie z art. 18 i art. 19 w/w ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami,
 - 1.4. 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,
 - 1.5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do w/w ustawy,
 - 1.6. nieprzeniesienia prawa własności przedmiotu umowy deweloperskiej na Nabywcę w terminie określonym w umowie deweloperskiej,
 - 1.7. zmiany ceny wskazanej w § 5 ust. 1 umowy deweloperskiej, wynikającej ze zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT,
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt. 1.1-1.5 Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1.6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej, Nabywca wyznacza Deweloperowi 120 (stu dwudziestu) – dniowy termin na przeniesienie prawa własności przedmiotu umowy deweloperskiej na Nabywcę, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy.
4. W przypadku o którym mowa w ust. 1 pkt. 1.7, Nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia o zmianie ceny wskazanej w § 5 ust. 1 umowy deweloperskiej.
5. Deweloper ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach:
 - 5.1. niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do wpłaty zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,
 - 5.2. niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności przedmiotu umowy deweloperskiej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie, co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej,
6. Oświadczenie woli stron o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, dla swej skuteczności, wymaga wyrażenia zgody na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.

INNE INFORMACJE

W przypadku zabezpieczenia kredytu wpisem hipoteki na nieruchomości opisanej w niniejszym prospekcie, Deweloper zobowiązuje się do uzyskania z banku finansującego Zadanie Inwestycyjne stosownej zgody na bezobciążeniowe zbycie przedmiotu umowy deweloperskiej pod warunkiem zapłaty pełnej ceny wskazanej w § 5 ust. 1 umowy deweloperskiej przez Nabywcę. Deweloper przedłoży zgodę Nabywcy w dniu zawarcia umowy przenoszącej prawo własności przedmiotu umowy deweloperskiej. W chwili zawarcia umowy przenoszącej prawa przedmiot umowy deweloperskiej będzie wolny od wszelkich obciążeń, za wyjątkiem służebności gruntowych lub służebności przesyłu.

Deweloper udostępni w lokalu przedsiębiorstwa następujące dokumenty do wglądu:

1. aktualny stan księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości,
2. kopię aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego,
3. kopię pozwolenia na budowę,
4. sprawozdanie finansowe spółki ARBET Investment Group sp. z o. o. za ostatnie dwa lata,
5. projekt budowlany.