

Prospekt Informacyjny

dla przedsięwzięcia deweloperskiego „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dwoma garażami podziemnymi, oznaczonych numerami budowlanymi LSA.III, LSB.III wraz urządzeniami infrastruktury technicznej i zagospodarowaniem terenu w sąsiedztwie budynku”

stan na dzień2022r.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

Leśna 2 sp. z o. o. (spółka celowa spółki ARBET Investment Group sp. z o. o. z siedzibą w Olsztynie)
ul. Budowlana 3, 10-424 Olsztyn

NIP 739-38-79-173 **REGON** 362795513

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 PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	ul. Leśna 22 i 24, Olsztyn
Data rozpoczęcia	listopad 2015r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	01.06.2017r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	-
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	

OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

Adres	ul. Leśna 26 i 28, Olsztyn
Data rozpoczęcia	27.06.2019r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	15.04.2021r.

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOSCI I PRZEDSIĘZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU

Adres i nr działki ewidencyjnej ¹

1. Działka gruntu oznaczona numerem ewidencyjnym 1/362 (jeden/trzysta sześćdziesiąt dwa) o obszarze 0,8612 ha, położona przy ulicy Leśnej w obrębie 31 miasta Olsztyn, w województwie warmińsko-mazurskim (dalej, Nieruchomość 1).
 2. Udział 302/426 (trzysta dwa/czterysta dwadzieścia sześć) części we współwłasności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym 1/371 (jeden/trzysta siedemdziesiąt jeden) o obszarze 1,7544 ha, położonej przy ulicy Bohaterów Monte Cassino w obrębie 31 miasta Olsztyn, gminie Olsztyn M., w województwie warmińsko-mazurskim (dalej, Nieruchomość 2).
-

Nr księgi wieczystej

Nieruchomość 1 - OL10/00188449/3

Nieruchomość 2 - OL10/00193851/2

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej
Brak wpisów dziale IV KW Nr OL10/00188449/3 i Nr OL10/00193851/2

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

Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek ²

nr. ew. dz.	symbol wg planu	przeznaczenie w planie	dopuszczalna wysokość zabudowy	dopuszczalny procent zabudowy działki

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

4-9/3	ZZL(2LS)	<p>Zgodnie z Uchwałą Nr LV/748/06 Rady Miasta Olsztyn z dnia 25 stycznia 2006r. w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Lasu Miejskiego w Olsztynie” LS - Las Miejski, Tereny gospodarki leśnej, wypoczynku, rekreacji i sportu.</p> <p>Wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem: a) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, b) ciągów pieszych, tras rowerowych, tras spacerowych, tras konnych, dróg wewnętrznych i parkingów leśnych. c) innych elementów urządzenia terenu wynikających z funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych takich jak punkty widokowe, polany wypoczynkowe, biwakowiska - pikniki, place zabaw i sportu. 2. Realizacja urządzenia terenów wymienionych w punkcie 1. c) jest dopuszczalna w formie: a) elementów małej architektury, b) tablic informacyjnych, c) altan, wiat, zadaszeń, wież widokowych, d) stałych mebli ogrodowych, e) stałych miejsc ognisk, grilla i kuchni polowych, f) punktów handlowo-gastronomicznych, g) sanitariatów, h) boisk sportowych, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, torów saneczkowych, nartostrad, i) gier stolikowych, mini golfa, kręgielni, szachów terenowych, j) innych, nie wymienionych wyżej służących wypoczynkowi, rekreacji i sportowi.</p>	Altany, zadaszenia, kuchnie polowe, punkty gastronomiczne itp. należy realizować w jednej kondygnacji użytkowej.	brak danych
31-1/364	9ZP	<p>Zgodnie z Uchwałą Nr XLVII/929/18 Rady Miasta Olsztyn z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Leśną, południową granicą Lasu Miejskiego i brzegiem Rzeki Łyny, w rejonie skrzyżowania ulic Bohaterów Monte Cassino i Jacka Kuronia w Olsztynie, ZP - tereny zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie.</p> <p>Wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi za wyjątkiem: ciągów pieszych i rowerowych, placów zabaw, placów rekreacji dla dorosłych, obiektów małej architektury, urządzeń i elementów wyposażenia służących dostosowaniu terenu do funkcji rekreacyjnej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ciągów pieszo-jezdnych o konstrukcji nawierzchni umożliwiającej przejazd pojazdów niezbędny dla zapewnienia dojazdu technicznego do terenów zieleni oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami</p>	nie dopuszcza się zabudowy	
31-1/283, 31-1/288, 31-1/284, 31-1/285	4MW	<p>Zgodnie z Uchwałą Nr LXVII/837/06 Rady Miasta Olsztyn z dnia 6 września 2006r. w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Olsztyna, ul. Artyleryjska – KOSZARY” 4MW - przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe. Część terenu mieszkaniowego 4MW położona jest w granicach strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej,</p>	6 kondygnacji nadziemnych, przy czym dla terenu 4MW na obszarze objętym strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej obowiązują wymogi: w granicach strefy ochrony wprowadza się nakaz dostosowania zabudowy nowoprojektowanej do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i bryły zabudowy oraz jej wysokości, przy założeniu wymogu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji	<p>Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności i zabudowy w wielkości 1,4.</p> <p>Nie ustala się wskaźnika powierzchni zabudowy.</p>

			historycznej i współczesnej.	
31-1/192, cz.37-6/2	1KDD (1KD20)	Zgodnie z Uchwałą Nr LXVII/837/06 Rady Miasta Olsztyn z dnia 6 września 2006r. w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Olsztyna, ul. Artyleryjska – KOSZARY” 1KD20 - Droga publiczna gminna klasy dojazdowej	nie dopuszcza się zabudowy	
31-1/257, cz.37-6/2, 4-9/1	4KDD (4KD)	Zgodnie z Uchwałą Nr LV/748/06 Rady Miasta Olsztyn z dnia 25 stycznia 2006r. w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Lasu Miejskiego w Olsztynie” 4KD ul. Leśna ulica publiczna klasy dojazdowej	nie dopuszcza 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. Budowa ul. Partyzantów na odcinku od 1-go Maja do Placu Bema w Olsztynie w zakresie budowy węzła przesiadkowego Olsztyn – Śródmieście wraz z połączeniami do ul. Partyzantów,
2. Realizacja inwestycji drogowej pn. „Węzeł przesiadkowy Wysoka Brama” w ramach projektu pn. „Rozwój transportu zbiorowego w Olsztynie – trakcja szynowa” oraz ewentualne zagospodarowanie sąsiedztwa reliktu zlokalizowanego przed Wysoką Bramą,
3. Budowa kolektora „Centralnego Bis” ścieków sanitarnych w ul. Leśnej.

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 II-5/2021 z dnia 5 stycznia 2021r., znak: UA.6740.582.2020, wydana przez Prezydenta Olsztyna, zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dla „Budextan” Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o. o. Marcinkowo 156, 11-700 Mrągowo, obejmująca budowę

dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dwoma garażami podziemnymi, drogą wewnętrzną, dojazdami i dojazdami, naziemnymi miejscami postojowymi, przyłączami: wodociągowym, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, teletechnicznym oraz dwoma placami zabaw, stanowiskiem postojowym dla rowerów i rozbiórką kolidującej zewnętrznej instalacji elektroenergetycznej przy ul. Leśnej w Olsztynie na dz. nr geod. 1/354, 1/355, 1/194, obr. 31 Olsztyn.

Niniejsza decyzja stała się ostateczna w dniu 29.01.2021 r.

Decyzja Nr II-89/2021 z dnia 12 marca 2021r., znak: UA.6740.86.2021, wydana przez Prezydenta Olsztyna na przeniesienie pozwolenia na budowę, na spółkę Leśna 2 sp. z o. o. z siedzibą w Olsztynie, decyzji Prezydenta Olsztyna Nr II-5/2021 z 05.01.2021r., znak: UA.6740.582.2020. Niniejsza decyzja stała się ostateczna w dniu 02.04.2021r.

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych

rozpoczęcie prac budowlanych – kwiecień/maj 2021r.

zakończenie prac budowlanych – 31 grudnia 2022r.

Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości

przeniesienie prawa własności – do 31 sierpnia 2023r.

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego

Liczba budynków 2 (LSA.III, LSB.III)

Rozmieszczenie ich na nieruchomości LSA.III (w budowie) – LSB.III (w budowie) odległość ok. 28 m;

(należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami) LSA.III (w budowie) – LSB odległość ok. 36 m;

Deweloper zrealizuje przedsięwzięcie deweloperskie, polegające na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dwoma garażami podziemnymi wraz urządzeniami infrastruktury technicznej i zagospodarowaniem terenu w sąsiedztwie budynku.

Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego

Pomiar powierzchni Lokalu dokonany zostanie z zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:2015-12, przywołaną w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020r., w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2020r., poz. 1609), zmienionym rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25.06.2021r. (Dz.U. z 2021r., poz. 1169), zmienionym Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 23.11.2021r. (Dz.U. z 2021r., poz. 2280) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, przy czym:

- 1) powierzchnia użytkowa Lokalu obliczona zostanie w metrach kwadratowych z dokładnością do 0,01 m²,
- 2) do powierzchni użytkowej Lokalu nie są wliczane powierzchnie pod ścianami działowymi oraz powierzchnie słupów, pionów wentylacyjnych, kominów, szachtów, a także powierzchnie rzutu poziomeg o otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających.
- 3) powierzchnia użytkowa będzie służyła wyłącznie do celów ujawnienia w Ewidencji Gruntów i Budynków oraz księdze wieczystej.

- 4) Do rozliczenia ceny za Lokal służyć będzie powierzchnia rozliczeniowa, na którą składa się: powierzchnia użytkowa Lokalu powiększona o powierzchnię pod ścianami działowymi obliczona w metrach kwadratowych z dokładnością do 0,01 m².

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego

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 przedsięwzięcia deweloperskiego Deweloper zawarł z bankiem mBank S.A. umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nr **45 1140 1111 0000 4707 8400 1005** z dnia **21.07.2021** r. 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 przedsięwzięcia deweloperskiego 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 przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek.
5. Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.
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 przedsięwzięcia deweloperskiego w etapach:

ETAP	ZAKRES ROBÓT	%
I	Roboty ziemne - wykop pod budynek A i B + przynależny garaż podziemny; wykop uwzględniający wymiany gruntu	15,0%
	Podłoża betonowe na gruncie pod fundamenty budynek A i B	
	Podłoża betonowe na gruncie pod posadzkę budynek B	
	Ławy i stopy fundamentowe - zbrojenie, betonowanie, izolacja - budynek A i B	
	Roboty ziemne - zasypianie między fundamentami - budynek A i B	
	Ściany garażu - budynek B	
	Instalacje elektryczne - uziomy fundamentowe budynek A i B	
	Droga główna z parkingami od strony zachodniej i południowej (od osi A do osi P) - korytowanie + podbudowy	
II	Podłoża betonowe na gruncie pod posadzkę budynek A	10,0%
	Ściany i strop garażu - budynek A	
	Strop garażu - budynek B	
	Izolacja ścian zewnętrznych i ścian wewnętrznych fundamentowych - Poziom "-1" budynek A i B (do poziomu nasypu)	
III	Ściany i strop parteru - budynek A	10,8%
	Ściany i strop I-ego piętra - budynek A i B	
	Ściany II-ego piętra - budynek B	
IV	Ściany i strop II-ego piętra - budynek A	10,6%
	Strop II-ego piętra - budynek B	
	Ściany i strop III-ego piętra - budynek A i B	
	Ściany IV-ego piętra - budynek B	
	Obsypanie budynku - budynek A i B do rzędnej istniejącego terenu	
	Ścianki działowe murowane - garaż + parter budynek B	
V	Ściany i strop IV-ego piętra - budynek A	10,0%
	Strop IV-ego piętra - budynek B	
	Ściany i strop V-ego piętra - budynek B	
	Ściany V-ego piętra - budynek A	
	Ścianki działowe murowane - I piętro budynek B	
	Stołarka okienna PCV i ALU - parter i I piętro budynek B	
	Ścianki działowe murowane - garaż + parter budynek A	
	Instalacje elektryczne (okablowanie) - piwnica + parter budynek A i B	
	Instalacje teletechniczne (trasy kablowe) - piwnica budynek A i B	
VI	Strop V-ego piętra - budynek A	10,5%
	Konstrukcja attyk - budynek A i B	
	Murowanie kominów, czapki betonowe budynek A i B	
	Ścianki działowe murowane - II i III piętro budynek B	
	Tynki - piwnica budynek A i B	
	Tynki mieszkań - parter + I piętro budynek B	
	Stołarka okienna PCV i ALU - II, III, IV, V piętro budynek B	
	Ścianki działowe murowane - I i II piętro budynek A	
	Tynki mieszkań - parter budynek A	
	Stołarka okienna PCV i ALU - parter, I, II, III piętro budynek A	
	Instalacje elektryczne (okablowanie) - I i II piętro budynek A i B	
	Instalacje teletechniczne (okablowanie) - parter i I piętro budynek A i B	

	Instalacja wod - kan, co (piony) - parter, I i II piętro budynek B	
	Instalacja wod - kan, co (poziomy) - piwnica, parter budynek B	
	Wentylacja hybrydowa (piony wentylacyjne) - parter, I piętro budynek B	
	Wentylacja mechaniczna m-c garażowych - pionowy wentylacyjny budynek B	
	Instalacja wod - kan, co (piony) - parter, I piętro budynek A	
	Instalacja wod - kan, co (poziomy) - piwnica budynek A	
	Wentylacja hybrydowa (piony wentylacyjne) - parter budynek A	
	Wentylacja mechaniczna m-c garażowych - pionowy wentylacyjny budynek A	
VII	Dach - pokrycie, obróbki budynek A i B	12,3%
	Elewacja - izolacja termiczna (50% powierzchni) oraz wyprawa (50% powierzchni) budynek B	
	Ścianki działowe murowane - IV i V piętro budynek B	
	Tynki mieszkań - II i III piętro budynek B	
	Tynki - klatki schodowe budynek B	
	Posadzka przemysłowa z uwzględnieniem warstwy izolacji poziomej - piwnica i garaż budynek A i B	
	Podkłady pod posadzki - parter i I piętro budynek B	
	Izolacja pozioma - Płyty balkonowe budynek B	
	Izolacja sufitów - piwnica budynek B	
	Elewacja - izolacja termiczna (50% powierzchni) budynek A	
	Ścianki działowe murowane - III i IV piętro budynek A	
	Tynki mieszkań - I i II piętro budynek A	
	Stolarstwo okienne PCV i ALU - IV i V piętro budynek A	
	Instalacje elektryczne (okablowanie) - III i IV piętro budynek B	
	Instalacje teletechniczne (okablowanie) - II i III piętro budynek B	
	Instalacje p.poż. - okablowanie budynek B	
	Instalacje elektryczne (okablowanie) - III i IV piętro budynek A	
	Instalacje teletechniczne (okablowanie) - II i III piętro budynek A	
	Instalacje p.poż. - okablowanie i uruchomienie budynek A	
	Kanalizacja deszczowa - sieć główna bez wpustów ulicznych i odwodnienia liniowego	
	Kanalizacja sanitarna - główne przyłącze wraz z podłączeniem do budynku	
	Instalacja wodociągowa - główne przyłącze wraz z podłączeniem do budynku	
	Instalacja wod - kan, co (piony) - III i IV piętro budynek B	
	Instalacja wod - kan, co (poziomy) - I i II piętro budynek B	
	Wentylacja hybrydowa (piony wentylacyjne) - II i III piętro budynek B	
	Instalacja wod - kan, co (piony) - II i III piętro budynek A	
	Instalacja wod - kan, co (poziomy) - parter i I piętro budynek A	
	Wentylacja hybrydowa (piony wentylacyjne) - I i II piętro budynek A	
VIII	Elewacja - izolacja termiczna (50% powierzchni) budynek B	10,6%
	Elewacja - warstwa klejąco-zbrojąca (100% powierzchni) budynek B	
	Elewacja - wyprawa (50% powierzchni) budynek B	
	Elewacja - montaż płyt z materiału drewnopodobnego budynek A i B	
	Elewacja - cokół - tynk żywiczny budynku budynek A i B	
	Tynki mieszkań - IV i V piętro budynek B	
	Podkłady pod posadzki - II, III, IV, V piętro budynek B	
	Gładzie mieszkań - parter I, II, III, IV, V piętro budynek A i B	
	Gładzie - klatki schodowe budynek A i B	
	Okładziny z gresu - korytarze, schody, spoczniki budynek B	
	Roboty malarskie - piwnica budynek A i B	
	Elewacja - izolacja termiczna (50% powierzchni) budynek A	
	Elewacja - warstwa klejąco-zbrojąca (100% powierzchni) budynek A	
	Elewacja - wyprawa (100% powierzchni) budynek A	
	Ścianki działowe murowane - V piętro budynek A	
	Tynki mieszkań - III, IV, V piętro budynek A	
	Tynki - klatki schodowe budynek A	
	Podkłady pod posadzki - parter, I, II, III, IV, V piętro budynek A	
	Izolacja pozioma - Płyty balkonowe budynek A	
	Izolacja sufitów - piwnica budynek A	
	Okładziny z gresu - korytarze, schody, spoczniki budynek A	
	Instalacje elektryczne (okablowanie) - V piętro budynek A i B	
	Instalacje teletechniczne (okablowanie) - IV i V piętro budynek A i B	
	Kanalizacja deszczowa - wpusty uliczne i odwodnienie liniowe	
	Instalacja wod - kan, co (piony) - V piętro budynek B	
	Instalacja wod - kan, co (poziomy) - III, IV, V piętro budynek B	
	Wentylacja hybrydowa (piony wentylacyjne) - IV i V piętro budynek B	
	Wentylacja hybrydowa (poziomy wentylacyjny) - Dach budynek B	

	Wentylacja mechaniczna m-c garażowych - przewody wentylacyjne i wentylatory w piwnicach budynek A i B	
	Instalacja wod - kan, co (piony) - IV i V piętro budynek A	
	Instalacja wod - kan, co (poziomy) - II, III, IV, V piętro budynek A	
	Wentylacja hybrydowa (piony wentylacyjne) - III, IV, V piętro budynek A	
	Wentylacja hybrydowa (poziomy wentylacyjne) - Dach budynek A	
	Droga główna z parkingami (nawierzchnia)	
	Wjazd do garażu A i B (korytowanie + podbudowy)	
IX	Balustrady zewnętrzne - słupki i pochwyty i wypełnienia budynek A i B	10,2%
	Balustrady wewnętrzne - balustrady schodowe budynek A i B	
	Ścianki działowe komórek lokatorskich (ażurowe stalowe) - piwnica budynek A i B	
	Okładziny balkonów i tarasów budynek A i B	
	Roboty malarskie - klatki schodowe budynek A i B	
	Winda - dostawa i montaż budynek A i B	
	Stolarka okienna PCV - akcesoria okienne budynek A i B	
	Stolarka drzwiowa - Drzwi aluminiowe na klatkach schodowych budynek A i B	
	Stolarka drzwiowa - Drzwi aluminiowe wejściowe budynek A i B	
	Stolarka drzwiowa do mieszkań - montaż ościeżnic i skrzydeł budynek A i B	
	Stolarka drzwiowa - Drzwi techniczne budynek A i B	
	Stolarka drzwiowa - Bramy garażowe budynek A i B	
	Parapety wewnętrzne budynek A i B	
	Instalacje elektryczne - montaż osprzętu w mieszkaniach i częściach wspólnych budynek A i B	
	Instalacje teletechniczne - montaż osprzętu w mieszkaniach i częściach wspólnych budynek A i B	
	Instalacje teletechniczne - uruchomienie budynek A i B	
	Instalacje p.poż. - montaż osprzętu i uruchomienie budynek B	
	Instalacje p.poż. - montaż osprzętu i uruchomienie budynek A	
	Instalacja wod - kan, co - montaż grzejników budynek A i B	
	Instalacja wod - kan, co - montaż liczników i termostatów budynek A i B	
	Wentylacja hybrydowa - montaż wentylatorów dachowych budynek A i B	
	Wentylacja hybrydowa - montaż kratki wyciągowych budynek A i B	
	Wentylacja hybrydowa - uruchomienie budynek A i B	
	Wentylacja mechaniczna m-c garażowych - montaż wyrzutni dachowych i kratki wewnętrzne budynek A i B	
	Instalacja wod - kan, co - wodomierz, hydrofornia	
	Wjazd do garażu A i B (nawierzchnia) + podbudowa i nawierzchnia odcinka drogi wraz z miejscami parkingowymi od osi P do osi Z	
	Kanalizacja deszczowa - wpusty i odwodnienie liniowe garaży	
	Chodniki wzdłuż drogi głównej	
	Chodniki przy budynku	
	Chodniki na patio	
	Droga ppoż. na patio	
	Oświetlenie terenu - okablowanie + montaż osprzętu	
	Tereny zielone, warstwy dachu zielonego patio	
	Plac zabaw	
Obsypanie budynku od poziomu terenu do rzędnej projektowej		
Zewnętrzne schody terenowe - konstrukcja + wykończenie (izolacje, warstwy elewacyjne, okładziny schodów)		
Razem	100,0%	

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji

Dopuszcza się waloryzację w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT.

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ

- Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach:
 - 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 1445),
 - 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 lokalu mieszkalnego na Nabywcę w terminie określonym w umowie deweloperskiej,
 - 1.7. zmiany ceny za przedmiot umowy 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 lokalu mieszkalnego 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.

WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 3 DO NINIEJSZEGO PROSPEKTU

INNE INFORMACJE

W przypadku zabezpieczenia kredytu wpisem hipoteki na nieruchomości opisanej w niniejszym prospekcie, deweloper zobowiązuje się do uzyskania z banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie stosownej zgody na bezobciążeniowe zbycie przedmiotu umowy deweloperskiej, pod warunkiem zapłaty pełnej ceny zakupu przez nabywcę, którą to zgodę przedstawi nabywcy w dniu zawarcia umowy przenoszącej prawo własności lokalu, będącego przedmiotem umowy deweloperskiej. W chwili zawarcia umowy przenoszącej prawo własności przedmiot umowy

deweloperskiej będzie wolny od wszelkich obciążeń, za wyjątkiem służebności gruntowych lub służebności przesyłu.

Deweloper udostępnia w lokalu przedsiębiorstwa do wglądu następujące dokumenty:

1. aktualny stan ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2,
2. kopię aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego,
3. kopię pozwolenia na budowę,
4. sprawozdanie finansowe spółki Leśna 2 sp. z o.o. za dwa ostatnie lata,
5. projekt techniczny.

WIZJÓR