

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

17.02.2022

PROSPEKT INFORMACYJNY
dla PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO pod nazwą
Osiedle „ HORIZON GUTKOWO”
Dot. Budynków B oraz C

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Adastral Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	
Adres	Siedziba spółki: ul. Grabowa 23/2, 10-687 Bartąg	
Nr NIP i REGON	739 392 06 97	381688828
Nr telefonu	507- 576- 709	
Adres poczty elektronicznej	apartamenty@adastral.pl	
Nr faksu		
Adres strony internetowej dewelopera	www.adastral.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)

Adres	ul. Zięby „ Budynek mieszkalny jednorodzinny o dwóch lokalach mieszkalnych”
Data rozpoczęcia	2020
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	2021

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	ul. Zięby „ Budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokality”
Data rozpoczęcia	2020
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	2021

OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

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 PROWADZONO (NIE PROWADZI SIĘ) POSTĘPOWAŃ EGZEKUCYJNYCH
---	---

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU	
Adres i nr działki ewidencyjnej	Województwo: warmińsko-mazurskie Powiat: Miasto Olsztyn Jednostka ewidencyjna: Olsztyn 286201_1.0153 Obręb: 0153 Nr działek: 49/73; 49/74; 49/75; 49/76; 49/77; 49/78; 49/79; 49/80; 49/81; 49/82; 49/83; 49/84; 49/85; 49/86; 49/87; 49/88; 49/89; 49/90; 49/91, 49/53, 49/54 Położenie: Olsztyn ul. Kordeckiego
Nr księgi wieczystej	OL1O/00178443/8
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	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, drogi dojazdowe, ciągi piesze
	dopuszczalna wysokość zabudowy	2 kondygnacje nadziemne
	dopuszczalny procent zabudowy działki	40%
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 danych w ogólnodostępnych 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	Ostateczna decyzja nr II - 133/2021 z dnia 16.04.2021r. wydana przez Prezydenta Miasta Olsztyn zatwierdzającego projekt budowlany i udzielająca pozwolenie na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych, w zabudowie szeregowej zawierające dwa zespoły składające się z trzech budynków i dwa zespoły składające się z sześciu budynków wraz z zagospodarowaniem terenu wydana na rzecz Adastral Invest Sp z o.o. Sp.k. przy czym: - mocą ostatecznej decyzji nr II - 384/2021 z dnia 08.10.2021r. wydaną przez Prezydenta Miasta Olsztyn powołana wyżej decyzja nr II - 133/2021 z dnia 16.04.2021r. została przeniesiona na rzecz spółki Adastral Invest Sp z o.o.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	01.08.2021r. - 31.07.2023r.	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	Do 31.12.2023 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	18
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Zabudowa szeregowa. Minimalna odległość pomiędzy poszczególnymi szeregami – 9,5m.
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokali określona jest na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego wraz z późniejszymi zmianami oraz na podstawie Polskiej Normy PN-ISO 9836:1997 z późniejszymi zmianami.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Środki własne (gotówka, pożyczki udziałowców) - 100%	

Środki ochrony nabywców	bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy otwarty* zamknięty* gwarancja instytucji finansowej gwarantująca zwrot środków nabywcy lokalu, w razie nie przeniesienia odrębnej własności w terminie określonym w umowie* ubezpieczenie zwrotu wpłaconych kwot z tytułu niewykonania umowy deweloperskiej *
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Zgodnie z art. 3 pkt. 7 ustawy z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377 z 2011 roku) otwarty rachunek powierniczy oznacza należący do dewelopera rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 - Prawo bankowe 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. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest rachunek. Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu wykonania danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie rachunku powierniczego obciążają dewelopera.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Warmińsko - Mazurski Bank Spółdzielczy Oddział w Olsztynie

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	I ETAP - do 31.03.2023; Zakup gruntu , dokumentacja- Adminitracyjna, Architektoniczna, Budowlana, uzyskanie pozwolenia na budowę Prace Przygotowawcze, Roboty ziemne, ławy i ściany fundamentowe z bloczków betonowych z izolacjami, ściany parteru, stropy i schody żelbetowe Stan surowy otwarty: ściany piętra, dach- konstrukcja. Stan surowy zamknięty: (ściany działowe, stolarka okienna, instalacje elektryczne wewnętrzne, tynki, instalacje wod.-kan., dach-pokrycie) Instalacje centralnego ogrzewania, podłóża i warstwy posadzkowe, drzwi wejściowe do lokali mieszkalnych. 75% II ETAP - do 30.04.2023; Elewacja, drzwi wejściowe do budynków, balustrady schodowe i balkonowe. 15 % III ETAP - do 30.06.2023; Sieć zewnętrzna deszczowa, sanitarna, wodociągowa do obsługi budynków B, C nawierzchnie ciągów pieszo- jezdnych do obsługi budynków B,C docieplenie i zabudowa poddasza płytami G-K, 10%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	W przypadku zmiany obowiązujących przepisów prawnych, odnośnie wysokości stawek podatku od towarów i usług, w trakcie obowiązywania umowy, cena ustalona w umowie ulegnie zmianie. W przypadku gdy cena ulegnie zwiększeniu w związku ze zmianą stawki podatku VAT Nabywcy będzie przysługiwać prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 7 dni od dnia powiadomienia go przez Dewelopera o zmianie podatku od towarów i usług.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ	

Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej

Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w następujących przypadkach:

jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 ustawy z dnia 16.09.2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;

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;

jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami;

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;

jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy

w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1, w terminie określonym w umowie deweloperskiej.

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.

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.

W przypadku gdy cena ulegnie zwiększeniu w związku ze zmianą stawki podatku Vat Nabywcy będzie przysługiwać prawo do odstąpienia od dnia umowy deweloperskiej w terminie 7 dni od dnia powiadomienia go przez Dewelopera o zmianie podatku od towarów i usług.

Ponadto nabywcy są uprawnieni do odstąpienia od Umowy bez podania przyczyn w każdym czasie. Odstąpienie powinno być dokonane na piśmie i jest skuteczne jedynie jednocześnie z zatrzymaniem zadatku przez sprzedającego. Zaliczki wpłacone przez Kupujących na poczet ceny lokalu zostaną zwrócone w terminie 30 dni od daty otrzymania przez Sprzedaj