

**PROSPEKT INFORMACYJNY
DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
POD NAZWĄ „Rodzinna osada”**

Etap I



CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
DEWELOPER	E2 Development s.c. spółka cywilna Ewelina Olejnik i Kamil Knotek („Deweloper”).	
ADRES	05-530 Czaplinek ul. Wspólna 10	
Nr NIP i REGON	NIP: 1231499916	REGON: 389830450
NR TELEFONU	+48 530 930 530	
ADRES POCZTY ELEKTRONICZNEJ	buiro@e2development.pl	
NR FAKSU	brak	
ADRES STRONY INTERNETOWEJ DEWELOPERA	www.e2development.pl	

E2 Development s.c. spółka cywilna Ewelina Olejnik i Kamil Knotek
05-530 Czaplinek ul. Wspólna 10

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	-----
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	-----
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIA 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	Przeciwko Deweloperowi nie było i nie jest prowadzone żadne postępowanie egzekucyjne.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU		
Adres i nr działki ewidencyjnej	Przedsięwzięcie deweloperskie będzie realizowane na działce o numerze ewidencyjnych: 30/40 („Nieruchomość”) Nieruchomość wskazane powyżej położona są w miejscowości Ławki w gminie Prażmów, powiat piaseczyński, województwo mazowieckie. Dla Nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WA1I/00031331/5. Dojazd do działki zapewniony jest poprzez udział w dwóch drogach dojazdowych dla których prowadzone są księgi wieczyste o numerach: Dla działki 30/43 WA1I00018892/8 Dla działki 30/37 WA1I/00018891/1	
Nr księgi wieczystej	WA1I/00031331/5, oraz drogi dojazdowe: WA1I00018892/8, WA1I/00018891/1	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV powyższych ksiąg wieczystych brak wpisów lub wniosków o wpis.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	NIE DOTYCZY.	
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek	przeznaczenie w planie	4MNU (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza, zabudowa usługowa)
	dopuszczalna wysokość zabudowy	Wysokość - do 12m.
	dopuszczalny procent zabudowy działki	maksymalna powierzchnia zabudowy 60%,
	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 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	PKP planuje rozbudowę i modernizację linii kolejowej nr 12 na odcinku Skierniewice - Czachówek - Pilawa.	
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 o pozwoleniu na budowę nr 129/2022, wydana z upoważnienia Starosty Pieszczyńskiego w dniu 27 STYCZNIA 2022 r., znak: ARB.6740.2274.2021.AS.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych: kwiecień 2022 r. Zakończenie prac budowlanych: styczeń 2025 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	1
	Jeden budynek mieszkalny dwulokalowy	
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Według normy PN-ISO 9836.	

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Planowane źródła finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego: (i) środki własne Dewelopera wniesione do spółki w formie kapitału,		
Środki ochrony nabywców			
	Nd, lokale do sprzedaży po zakończeniu budowy i oddaniu budynków do użytkowania		
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Nd, lokale do sprzedaży po zakończeniu budowy i oddaniu budynków do użytkowania		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Nd		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	100% (sto procent) świadczenia pieniężnego na poczet ceny za lokal do zapłaty na rachunek Dewelopera po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynku, w którym znajduje się lokal, co ma nastąpić do dnia 30.05.2025 roku.		

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	1) nie dopuszcza się zmiany ceny nieruchomości
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ	
Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej	I. Nabywcy będą uprawnieni do odstąpienia od umowy deweloperskiej w przypadku: 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 ustawy z 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2016 r., poz. 555; dalej „Ustawa Deweloperska”), 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w niniejszym prospekcie informacyjnym lub w załącznikach do niego, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, 3) jeżeli Deweloper nie doręczył nabywcy, zgodnie z art. 18 i art. 19 Ustawy Deweloperskiej, prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, 4) jeżeli informacje zawarte w niniejszym prospekcie informacyjnym lub w załącznikach do niego, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej, 5) jeżeli niniejszy prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej, 6) w razie nieprzeniesienia na nabywcę prawa własności lokalu w terminie określonym w umowie deweloperskiej, 7) w wypadku, gdy zmianie ulegnie obowiązująca stawka podatku od towarów i usług (VAT), czego efektem stanie się podwyższenie ceny za lokal, 8) jeżeli powierzchnia lokalu będzie różnić się od powierzchni wskazanej w umowie deweloperskiej o więcej niż 3% (trzy procent), z wyjątkiem sytuacji, gdy różnica w powierzchni lokalu będzie wyłącznie wynikiem zmian aranżacyjnych, oraz będzie na korzyść Nabywcy

- | | |
|--|---|
| | <p>II. Deweloper będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej w przypadku:</p> <ol style="list-style-type: none">1) niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie deweloperskiej, to jest w przypadku niezapłacenia przez niego którejkolwiek z zaliczek na poczet ceny za lokal, w wysokości i terminach wskazanych w harmonogramie płatności, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie tego świadczenia przez nabywcę będzie spowodowane działaniem siły wyższej;2) niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu lub do podpisania aktu notarialnego dokumentującego umowę przenoszącą własność lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia mu wezwania w formie pisemnej, w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się nabywcy będzie spowodowane działaniem siły wyższej. <p>III. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy deweloperskiej wymaga dla swej ważności zachowania formy pisemnej i doręczenia drugiej stronie osobiście, listem poleconym lub przesyłką kurierską za potwierdzeniem odbioru.</p> <p>IV. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej będzie skuteczne, jeżeli zostanie do niego załączone pisemne oświadczenie nabywcy, z podpisami notarialnie poświadczonymi, obejmujące zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o wybudowanie budynku i przeniesienie na nabywcę prawa własności lokalu, wpisanego na podstawie wniosku złożonego przez notariusza w związku z umową deweloperską; oświadczenie nabywcy o odstąpieniu bez załączonej zgody, o której mowa powyżej, uważa się za niezłożone (nie wywiera żadnych skutków prawnych).</p> <p>V. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera, nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, i przekazać oświadczenie o wyrażeniu zgody na rzecz Dewelopera w terminie 14 (czternastu) dni od daty doręczenia oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od umowy deweloperskiej</p> |
|--|---|

V. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron zgodnie z jej postanowieniami lub jej rozwiązania przez strony, Deweloper zwróci nabywcy wpłacone na poczet realizacji umowy deweloperskiej kwoty wypłacone Deweloperowi z mieszkaniowego rachunku powierniczego, pomniejszone o ewentualne należne Deweloperowi kary umowne, odsetki, odszkodowanie lub koszty usunięcia zmian w lokalu wprowadzonych przez nabywcę lub na jego zlecenie, albo powiększone o należne nabywcy kary umowne, nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania skutecznego oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej wraz z oświadczeniem nabywcy o wyrażeniu zgody na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości z księgi wieczystej, jak również po przedłożeniu Deweloperowi przez nabywcę pisemnej informacji o numerze rachunku bankowego, na który Deweloper ma dokonać przelewu.

INNE INFORMACJE

W siedzibie Dewelopera mieszczącej się przy ul. Wspólna 10 05-530 Czaplinek osoby zainteresowane zawarciem umowy deweloperskiej mogą zapoznać się z następującymi dokumentami:

- 1) kopią pozwolenia na budowę;
- 2) projektem architektoniczno-budowlanym.

W ramach umów o określenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, właścicielom lokali zlokalizowanych w budynkach przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania z tarasów, ogródków, miejsc postojowych oraz innych powierzchni wspólnych przylegających do nabywanych przez nich lokali lub znajdujących się na terenie nieruchomości wspólnej.

Nabywcy, jako właścicielowi lokalu, przysługiwać będzie udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu, to jest udział w gruncie oraz wybudowanych na gruncie częściach budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli, obliczony zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2020r. poz. 532 ze zm.), a ponadto w ramach ceny zapewniony zostanie dostęp z przedmiotu umowy deweloperskiej do drogi publicznej i pozostałych dróg dojazdowych do przedsięwzięcia.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena m ² powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	6 174,36 zł/m2 brutto	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej lub budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej	liczba kondygnacji	2
	technologia wykonania	Określona w załączniku nr 3 do umowy deweloperskiej
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Określony w załączniku nr 3 do umowy deweloperskiej
	liczba lokali w budynku	2
	liczba miejsc garażowych i postojowych	2
	dostępne media w budynku	- energia elektryczna, - instalacja ogrzewania CO i CWU pod pompę ciepła, - woda, - instalacja TV i internetowa.
	dostęp do drogi publicznej	Dojazd do budynku od ul. Głównej
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z załącznikiem nr 1 do prospektu informacyjnego - rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zgodnie załącznikiem nr 1 do prospektu informacyjnego - rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego, określający powierzchnię oraz układ pomieszczeń oraz zgodnie z załącznikiem nr 3 do umowy deweloperskiej - Opis standardu mieszkań i terenów wspólnych.	

Podpis osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera oraz pieczęć firmowa

Załączniki:

- 1) Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
- 2) Technologia wykonania budynku
- 3) Standard wykończenia lokali