

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

## PROSPEKT INFORMACYJNY

### CZĘŚĆ OGÓLNA

#### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	Michał Cholawa <small>dane identyfikacyjne (nazwa, forma prawna, nr KRS lub nr wpisu do CEiDG)</small>
Adres	Ul. Makuszyńskiego 4 31-752 Kraków <small>(adres lokalu przeznaczonego do obsługi publiczności)</small>
Nr NIP i REGON	678-252-51-09 <small>(NIP)</small> 357195406 <small>(REGON)</small>
Nr telefonu	531-50-77-70
Adres poczty elektronicznej	zaogrodem@zaogrodem.pl
Nr faksu	
Adres strony internetowej dewelopera	www.zaogrodem.pl, www.cholawa.pl

## II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

<b>HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA</b>	
<b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)</b>	
Adres	ul. Burzowa 19, 31-766 Kraków
Data rozpoczęcia	27-08-2013
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	29-09-2015
<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	-
<b>OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE</b>	
Adres	ul. Burzowa 19, 31-766 Kraków
Data rozpoczęcia	27-08-2013
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	29-09-2015
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania	<b>NIE</b>

egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	
---	--

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU		
Adres i nr działki ewidencyjnej <sup>1</sup>	Działka 450, 451 obr. 12 je. Nowa Huta	
Nr księgi wieczystej	KR1P/ 00547902/4 i KR1P/00549354/1	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	NIE	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2</sup>	-	
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek <sup>3</sup>	przeznaczenie w planie	MN1 - Budownictwo jednorodzinne
	dopuszczalna wysokość zabudowy	9,5 m
	dopuszczalny procent zabudowy działki	40%
Informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od	Przebudowa ul. Lubockiej - remont nawierzchni, budowa chodników dla pieszych w ciągu ul. Lubckiej - 2018r Prywatne budowy jednorodzinnych budynków mieszkalnych	

<sup>1</sup> - jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

<sup>2</sup> - w szczególności imię i nazwisko albo nazwa (firma) właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

<sup>3</sup> W przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się jedynie informację „Brak planu”.

\* - niepotrzebne skreślić.

<p>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</p>		
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
<p>Czy jest pozwolenie na budowę</p>	tak*	
<p>Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne</p>	tak*	
<p>Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone</p>	nie*	
<p>Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał</p>	<p>418/6740.1/2017 , 420/6740.1/2017 417/6740.1/2017 , 422/6740.1/2017</p>	
<p>Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych</p>	<p>01-06-2017 31-10-2018</p>	
<p>Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości</p>	<p>31-12-2018</p>	
<p>Opis przedsięwzięcia deweloperskiego</p>	<p>liczba budynków</p>	<p>8</p>
	<p>rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)</p>	<p>W świetle ścian 7,5m</p>

Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Obmiar zostanie dokonany według normy PN-ISO 9836-1997, na zlecenie Dewelopera przez podmiot uprawniony do przeprowadzenia inwentaryzacji architektonicznej budynku		
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Finansowanie I zadania budowy (4 budynków) Środki własne 22%, kredyt inwestycyjny 78% BANK Spółdzielczy w Kentach z siedzibą 32-650 Kęty ul. Jana III Sobieskiego 16 Finansowanie II zadania ( 4 budynków) Środki własne i kredyt inwestycyjny		
Środki ochrony nabywców	bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	otwarty	
	gwarancja instytucji finansowej gwarantująca zwrot środków nabywcy lokalu, w razie nie przeniesienia odrębnej własności w terminie określonym w umowie		
	I zadanie - BANK Spółdzielczy w Kętach z siedzibą 32-650 Kęty ul. Jana III Sobieskiego 16		
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	I zadania - BANK Spółdzielczy w Kętach z siedzibą 32-650 Kęty ul. Jana III Sobieskiego 16		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	Budynki A1, A2 i D1, D2 - pierwsze zadanie inwestycyjne I ETAP - do 21-07-2017. Stan Zerowy - 11% II ETAP - do 13-10-2017r. Stan surowy Zamknięty - 25% III ETAP - do 25-02-2018r. Przyłącza i instalacje - 22% IV ETAP - do 20-04-2018r. Tynki, wylewki - 15% V ETAP - do 1-05-2018r. Elewacje - 15% VI ETAP - do 30-09-2018r. Pace wykończeniowe - 12%		

	<p>Budynki B1, B2 i C1, C2 - drugie zadanie inwestycyjne</p> <p>I ETAP - do 30-11-2017. Stan Zerowy - 11%</p> <p>II ETAP - do 31-03-2018r. Stan surowy Zamknięty - 25%</p> <p>III ETAP - do 31-05-2018r. Przyłącza i instalacje - 22%</p> <p>IV ETAP - do 30-06-2018r. Tynki, wylewki - 15%</p> <p>V ETAP - do 31-07-2018r. Elewacje - 15%</p> <p>VI ETAP - do 30-09-2018r. Pace wykończeniowe - 12%</p>
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>W przypadku ewentualnej zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) w momencie powstania zobowiązania podatkowego – Cena zostanie ustalona w oparciu o nową stawkę tego podatku, przy czym Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach określonych w warunkach odstąpienia od umowy deweloperskiej.</p> <p>Cena zostanie ustalona w oparciu o obmiary ustalone w inwentaryzacji powykonawczej oraz cenę jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego podaną w umowie deweloperskiej, przy czym Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach określonych w warunkach odstąpienia od umowy deweloperskiej.</p>
<b>WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ</b>	
Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej	Zgodnie z art.29 Ustawy z dnia 16.09.2011 r. O ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu rodzinnego, oraz postanowieniami umowy deweloperskiej.
<b>INNE INFORMACJE</b>	
<p>Informacja o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część albo finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipotecę 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 jednorodzinny 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 hipotecę 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</p>	

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 architektoniczno-budowlanym:

WZÓR

## CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena m <sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	..... złotych brutto/m <sup>2</sup> Cena ta obejmuje również .....	
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	<b>3</b>

	technologia wykonania	<p>Technologia tradycyjna murowana. ściany o grubości 25 cm - beteon komórkowy.</p> <p>Stropy żelbetowe.</p> <p>Dach ocieplony warstwą wełny mineralnej i pokryty blachodachówką.</p> <p>Ściany ocieplone styropianem i pokryte tynkiem akrylowym</p> <p>Balustrady ze stali malowanej.</p> <p>Ściany wewnętrzne murowane</p> <p>Ściany działowe wewnętrzne płyt G-K</p> <p>Otwory drzwiowe wewnątrz mieszkań bez futryn i drzwi.</p> <p>Tynki wewnętrzne zatarte na gładko.</p> <p>Wylewki z jastrychu cementowego na podkładzie z izolacją akustyczną z twardego styropianu.</p> <p>Parapety z konglomeratu kamiennego.</p> <p>Posadzki balkonów wykończone płytkami gresowymi.</p> <p>Stolarka okienna PCV.</p> <p>Drzwi do mieszkań antywłamaniowe klasa RC2.</p> <p>Wewnętrzne instalacje:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Sanitarna - z rur PCV</li><li>- Elektryczna - instalacja oświetleniowa i gniazd wtyczkowych (dla kuchni 3 - faz.) z zabezpieczeniem przeciwprzepięciowym i wyłącznikiem różnicowoprądowym</li></ul>
--	-----------------------	---

WZÓR



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Domofonowa</li> <li>- Gazowa - Piec kondensacyjny typu TERMET Ecocondens Gold</li> <li>- RTV</li> <li>- CO - grzejniki z głowicami termostatycznymi</li> </ul>
<p>standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</p>	<p style="text-align: center; color: red; font-size: 2em; transform: rotate(-45deg); opacity: 0.5;">WZÓR</p>	<p>Ściany wewnętrzne murowane.</p> <p>Tynki wewnętrzne zatarte na gładko.</p> <p>Wylewki z jastrychu cementowego na podkładzie z izolacją akustyczną z twardego styropianu.</p> <p>Parapety z konglomeratu kamiennego.</p> <p>Posadzki klatek schodowych wykończone płytkami gresowymi.</p> <p>Stolarka PCV.</p> <p>Drzwi do budynków antywłamaniowe klasy RC2.</p> <p>Teren ogrodzony - ogrodzenie panelowe w raz z przesuwną bramą wjazdową i furtką.</p> <p>Drogi dojazdowe na terenie inwestycji - kostka nośność do 3,5 t</p> <p>Miejsca postojowe - kostka oraz geokrata nośność do 3,5t</p> <p>- Elektryczna - instalacja oświetleniowa i gniazd wtyczkowych z zabezpieczeniem przeciwprzepięciowym i wyłącznikiem</p> <p>Instalacja domofonowa</p> <p>Opomiarowanie mediów umieszczone w skrzynkach na zewnątrz budynków.</p>

	(elektryka, gaz). Opomiarowanie wody - w pomieszczeniu pod klatką schodową Teren wokół budynków zagospodarowany - trawnik
liczba lokali w budynku	<b>2</b>
liczba miejsc garażowych i postojowych	<b>32</b>
dostępne media w budynku	Woda, prąd, gaz, kanalizacja
dostęp do drogi publicznej	<b>TAK</b>
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z załącznikiem nr 2 Lokal mieszkalny oznaczony roboczo numerem ..... usytuowany jest na ..... kondygnacji naziemnej budynku.
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal mieszkalny oznaczony roboczo numerem ..... - składać się będzie z ..... - o łącznej projektowanej powierzchni użytkowej ..... m <sup>2</sup> ( ..... ) – liczonej bez uwzględnienia wypraw tynkarskich i przylegać będzie do niego balkon/taras (plan lokalu z układem pomieszczeń przedstawiony jest w załączniku do niniejszego prospektu). Zakresu i standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się Deweloper: .....

**Podpis osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera oraz pieczęć firmowa**

.....

**Załączniki:**

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej.