

PROSPEKT INFORMACYJNY

dla przedsięwzięcia deweloperskiego „Źródłana Kaskada” - Etap I

**I etap: 4 budynki jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej dwulokalowej,
8 budynków jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej.**

dz.nr 144/13, Zielona Góra ul. Źródłana



z r o d ł a n a
ķ a s ķ a d a

CZEŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Przedsiębiorstwo Budowlane DA-SA spółka jawna Piotr Czyżewski, Dariusz Sanojca	
Adres	ul. Stefana Batorego 126 a 65-735 Zielona Góra	KRS 0000303482
Nr NIP i REGON	(NIP) 929-17-53-328	(REGON)080064673
Nr telefonu	(68) 419 04 44	
Adres poczty elektronicznej	biuro@deweloper.da-sa.pl	
Nr faksu	-----	
Adres strony internetowej dewelopera	www.zrodlana-kaskada.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Przedsiębiorstwo Budowlane DA-SA, to spółka jawna, powstała w Zielonej Górze 31 marca 2008 roku. Przez kilkanaście lat swojej działalności w branży budowlanej zdobyliśmy ugruntowaną pozycję na rynku ogólnopolskim. Nasza Firma zatrudnia m.in. wykwalifikowanych inżynierów, kierowników budów, pracowników budowlanych oraz zespół administracyjny i formalno-prawny.

Priorytetem naszej działalności jest precyzja, profesjonalizm oraz rzetelność w wywiązywaniu się z założonych terminów.

Celem spółki jest działalność w dwóch obszarach. Pierwszym jest modernizacja oraz rozbudowa istniejących budynków np:

- zabytkowy kompleks budynków pofabrycznych z 1895 roku - Fabryka Koniaków Raetscha przy ul. Chrobrego 3, 5, 7 w Zielonej Górze, który aktualnie jest siedzibą Urzędu Marszałkowskiego Województwa Lubuskiego,
- budynek biurowy przy ul. Batorego 126 A w Zielonej Górze, aktualnie siedziba m.in. Urzędu Pracy,
- „Tkalnia” przy ul. Fabrycznej 14 i 17 w Zielonej Górze,
- nowoczesna klinika okulistyczna przy ul. Chopina 26 C.

Przedsiębiorstwo Budowlane DA-SA, jako pierwsze w naszym regionie zainicjowało budowę loftów, czyli pofabrycznych mieszkań.

„Tkalnia” to XX wieczny kompleks loftów po byłych zakładach włókienniczych w których znajdują się przestronne mieszkania o niebanalnej architekturze w oryginalnym postindustrialnym stylu.

Drugim obszarem działalności jest natomiast budowa oraz przeprowadzanie kompleksowych remontów „pod klucz” obiektów komercyjnych na terenie całego kraju.

Do tej pory wybudowaliśmy i wyremontowaliśmy wraz z pełnym zagospodarowaniem terenów zewnętrznych oraz niezbędną infrastrukturą zewnętrzną 560 obiektów, które objęliśmy również opieką serwisową i wsparciem technicznym.

Łączna powierzchnia oddanych przez Nas do użytku obiektów wynosi ponad 530 tysięcy mkw.

OŚWIADCZENIE DEWELOPERA:

Przeciwko deweloperowi **nie prowadzono** oraz **nie prowadzi się** postępowania egzekucyjnego na kwotę powyżej 100 000 zł.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU		
Adres i nr działki ewidencyjnej	Zielona Góra, ul. Źródłana działka numer 144/13 obr. 0005	
Nr księgi wieczystej	KW nr ZG1E/00126741/1	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak wpisów	
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek (Załącznik nr 3)	Przeznaczenie w planie	MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, szeregową lub bliźniacza
	Dopuszczalna wysokość zabudowy	Do dwóch kondygnacji i z poddaszem użytkowym
	Dopuszczalny procent zabudowy działki	Brak precyzyjnych zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
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	

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	643/2020 została wydana decyzja przenosząca z dnia 13. 12. 2021 r.	Prezydent Miasta Zielona Góra
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	1. 07. 2021 r.	31. 01. 2023 r.
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	Strony zobowiązują się do zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego w terminie do 30. 06. 2023 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	Liczba budynków	I etap – 24 lokale 4 budynki jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej dwulokalowej i 8 budynków jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej II etap do 36 lokali mieszkalnych w zabudowie 2-3 kondygnacyjnej
	Rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Min. 4 mb
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Pomiar wykonano wg normy: PN-ISO 9836:1997	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania	Środki własne 40% Środki pozyskane z mieszkaniowego rachunku	

przedsięwzięcia deweloperskiego	powierniczego 60%	
Środki ochrony nabywców	Mieszkaniowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	
	Otwarty	Zamknięty
	Tak	Nie
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 4 Ustawy o ochronie praw Nabywcy zapewnia środek ochrony w postaci rachunku powierniczego prowadzonego dla Dewelopera przez Bank Millenium S.A. Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony jest przez bank i służy gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywców. Wypłata z tego rachunku środków pieniężnych przez dewelopera, następuje dopiero po stwierdzeniu przez bank, że deweloper zakończył dany etap realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank kontroluje zakończenie każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę - posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. W ramach kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. W zakresie dysponowania przez dewelopera środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank ma prawo kontrolowania sposobu wykorzystania środków pieniężnych wypłaconych przez dewelopera. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera.</p>	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Millenium S.A. Zielona Góra ul. Bohaterów Westerplatte 13	

Harmonogram rzeczowo-finansowy przedsięwzięcia „Źródłana Kaskada” Etap I		
Numer etapu przedsięwzięcia deweloperskiego	Udział kosztu budowy danego etapu w całości kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego w %	Opis stanu przedsięwzięcia deweloperskiego po zrealizowaniu etapu
1	20%	zakup gruntu, roboty ziemne fundamentowe, fundamenty
2	10%	ściany fundamentowe, izolacje fundamentów i ścian fundamentowych, zasyпка fundamentów, podłoże pod posadzkę, instalacja kanalizacyjna podposadzkowa
3	10%	ściany konstrukcyjne parteru, stropy, sklepienia, schody, podesty
4	10%	ściany konstrukcyjne piętra, ściany konstrukcyjne poddasza
5	10%	konstrukcja dachu, pokrycie dachu, rynny dachowe
6	10%	stolarka okienna, ściany działowe, instalacja elektryczna podtynkowa
7	10%	tynki wewnętrzne, instalacja wod - kan rozprowadzenie podposadzkowe, instalacja c.o. rozprowadzenie podposadzkowe
8	10%	stolarka drzwiowa zewnętrzna, ocieplenie i elewacja, rury spustowe, ocieplenie poddasza, podłoża pod posadzki
9	10%	osprzęt instalacyjny c.o., elektryczny, zagospodarowanie zewnętrzne (utwardzenia, sieci i przyłącza)
Suma	100%	-
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Jeden dopuszczalny przypadek waloryzacji ceny: w przypadku podwyższenia podatku VAT proporcjonalnie do wzrostu stawki podatku.	

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ

Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej

1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:
 - 1) jeżeli umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 ustawy z 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. Nr 232, poz. 1377); zwanej dalej ustawą o OchrNabU,
 - 2) jeżeli informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, które nastąpiły w treści tego prospektu lub załącznikach w czasie pomiędzy doręczeniem ich nabywcy, a zawarciem umowy, o ile postanowienie wynikające z tych zmian zostały w umowie w sposób jednoznaczny i widoczny podkreślone,
 - 3) jeżeli deweloper nie doręczył mu prospektu informacyjnego wraz z załącznikami zgodnie z art. 18 i art. 19 ustawy o OchrNabU,
 - 4) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym istniejącym w dniu zawarcia umowy,
 - 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy o OchrNabU,
 - 6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w terminie określonym w umowie,
 - 7) w przypadku wzrostu ceny lokalu mieszkalnego spowodowanej podwyższeniem podatku VAT,
2. W przypadkach, o których mowa powyżej w ust. 1 pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.
3. W przypadku, o którym mowa powyżej w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznaczy deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie na niego prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu

będzie uprawniony do odstąpienia od umowy.

4. W przypadku, o którym mowa powyżej w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 14 dni od dnia powiadomienia go przez Dewelopera o wzroście ceny.

5. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera jego zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożoną w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, lub w formie aktu notarialnego.

6. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

- 1) w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminach lub wysokości wynikającej z umowy, mimo wezwania go w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.
 - 2) w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na niego prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, pomimo dwukrotnego doręczenia mu wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
7. Na wypadek odstąpienia od niniejszej umowy przez dewelopera, nabywca zobowiązany jest niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o tym odstąpieniu wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym lub w formie aktu notarialnego.

INNE INFORMACJE

Informacja o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipotece nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź też finansującego zakup tej nieruchomości lub jej części w przypadku równoczesnego ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego — na bez obciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego

i przeniesienie jego własności albo bez obciążeniowe 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:

NIE DOTYCZY

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.

W zakresie reklamacji i rękojmi obowiązują zasady zgodnie z przepisami Kodeksu Cywilnego i Ustawy o prawach konsumenta z dnia 30. 05. 2014 r. Okres rękojmi dla nieruchomości wynosi 5 lat od dnia wydania jej kupującemu. Okres rękojmi dla rzeczy ruchomych wynosi 2lata od daty jej wydaniu kupującemu.

Reklamacja – czyli oświadczenie kupującego o wystąpieniu wady powinno być złożone na piśmie.

**WSZYSTKIE W/W DOKUMENTY SĄ DOSTĘPNE W LOKALU BIURA
SPRZEDAŻY TJ. FIRMY AGENCJA NIERUCHOMOŚCI FAKTOR UL.
KUPIECKA 42/3 W ZIELONEJ GÓRZE OD GODZINY 09:00 DO GODZINY
17:00 OD PONIEDZIAŁKU DO PIĄTKU W DNI ROBOCZE.**

CZEŚĆ INDYWIDUALNA

Cena m ² powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnegoPLN	
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	Dwie kondygnacje plus poddasze
	Technologia wykonania	<p>Fundamenty: żelbetowe</p> <p>Ściany konstrukcyjne: murowane, bloczki o grubości 24 cm</p> <p>Ściany działowe: murowane, bloczki o grubości 8 cm</p> <p>Tynki wewnętrzne: maszynowe</p> <p>Rynny i rury spustowe: ocynkowane</p> <p>Stolarka okienna: PCV</p> <p>Stolarka drzwiowa zewnętrzna: metalowa/stalowa</p> <p>Dach: wielospadowy, konstrukcja drewniana, kryty dachówką</p>

	Standard prac wykończeniowych na zewnątrz budynku	<p>Tereny Zewnętrzne</p> <p>Szlaban wjazdowy 1 szt</p> <p>Monitoring</p> <p>Droga wewnętrzna oraz miejsca parkingowe z kostki brukowej</p> <p>Zabudowy śmietnikowe</p> <p>Latarnie uliczne</p> <p>Ławki</p> <p>Ogrodzenie</p>
	Liczba lokali w budynku	-
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Zewnętrzne miejsca postojowe po jednym dla każdego lokalu mieszkalnego
	Dostępne media w budynku	Gaz, prąd, woda, kanalizacja
	Dostęp do drogi publicznej	Tak
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	<p>Działka nr 144/13</p> <p>48/1, 48/2, 48A/1, 48A/2, 48B/1, 48B/2, 48C/1, 48C/2, 48D/1, 48D/2, 48E/1, 48E/2, 48F/1, 48F/2, 48G/1, 48G/2, 46/1, 46A/1, 46/2, 46A/2, 50/1, 50A/1, 50/2, 50A/2</p>	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	<p>Zakres i Standard Prac Wykończeniowych</p> <p>Standard wykończenia ŹRÓDLANA KASKADA (stan deweloperski)</p> <p>Fundamenty</p> <ul style="list-style-type: none"> • fundamenty lub płyta fundamentowa <p>Ściany</p> <ul style="list-style-type: none"> • ściany nośne i zewnętrzne: murowane z bloczków budowlanych z betonu komórkowego o grubości 24 cm • ściany nośne między lokalami: murowane z bloczków budowlanych o grubości 24 cm • ściany działowe: murowane z bloczków 	

budowlanych z betonu komórkowego o grubości 8 cm

- na piętro schody betonowe

Dach

- konstrukcja dachu-wieżba drewniana, impregnowana
- izolacja termiczna -wełna mineralna 25 cm
- dachówka
- orynowanie tytanowo-cynkowe

Elewacja

- styropian 15 cm, tynk mineralny pokryty farbą silikonową
- parapety zewnętrzne-kamień naturalny

Okna

- okna PCV, 3-szybowe energooszczędne dwukolorowe
- przy wszystkich oknach wstawiono skrzynki pod rolety elektryczne do uzbrojenia we własnym zakresie

Drzwi wejściowe

- skrzydło stalowe/metalowe spójne kolorystycznie z elewacją

Wykończenie wewnątrz

- ściany wykończone tynkiem gipsowo maszynowym
- posadzka na parterze: wylewka betonowa
- podłoga na poddaszu: płyty OSB
- sufit parteru wykończony tynkiem gipsowo maszynowym
- sufit piętra wykończony zabudową gipsowo-kartonową na ruszcie z profili stalowych, zaspachlowane łączenia płyt g.k.
- parapety wewnętrzne-kamień naturalny
- otwory drzwiowe wewnętrzne (bez ościeżnic i skrzydeł drzwiowych)

INSTALACJE WEWNĘTRZNE

Instalacja grzewcza

- piec kondensacyjny gazowy, dwu funkcyjny, z zamkniętą komorą spalania
- ogrzewanie podłogowe, dodatkowo grzejnik drabinka w łazience

	<p>Instalacja sanitarna</p> <ul style="list-style-type: none"> • instalacja ciepłej i zimnej wody doprowadzona do pomieszczenia bez rozprowadzenia • odprowadzenie kanalizacji sanitarnej z kuchni i pomieszczeń sanitarnych bez rozprowadzenia • instalacja wentylacji grawitacyjnej w kuchni i łazience <p>Instalacja elektryczna</p> <ul style="list-style-type: none"> • instalacja oświetleniowa (bez osprzętu) • instalacja gniazd wtykowych • instalacja włączników • instalacja zasilania rolet zewnętrznych (bez osprzętu) • instalacja TV (bez osprzętu) • światłowód (bez osprzętu) <p>INSTALACJE ZEWNĘTRZNE</p> <ul style="list-style-type: none"> • przyłącze wodno-kanalizacyjne, elektryczne oraz gazowe • oświetlenie przed wejściem i na tarasie • zawór czerpalny wody (na ogród) • wyprowadzone zasilanie pod podświetlenie ogrodu, domku narzędziowego itp.
--	---

podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji lokali mieszkalnych z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego oraz miejscem postojowym.
2. Wzór umowy deweloperskiej.
3. Plan zagospodarowania.