

B A Ł T Y C K A 4 A

Kołobrzeg, dnia 14.12.2022 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
DEWELOPER	FIRMA HANDLOWO-USŁUGOWA ADAM PRAJWOCKI	
ADRES	UL. RYBACKA 14, 78-100 KOŁOBRZEG	
NR NIP I REGON KRS	671-119-47-11	330443928
NR TELEFONU	697-055-481; 697-055-480	
ADRES POCZTY ELEKTRONICZNEJ	biuro@baltycka4a.pl	
NR FAKSU		
ADRES STRONY INTERNETOWEJ DEWELOPERA	www.baltycka4a.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
FIRMA HANDLOWO-USŁUGOWA ADAM PRAJWOCKI działa na rynku polskim od 1994 roku. Jako firma prowadząca sprzedaż materiałów budowlanych na początku swojej działalności zajmowaliśmy się wykonywaniem robót budowlanych w postaci wykańczania domów, lokali mieszkalnych i użytkowych. Na swoim koncie mamy również zrealizowane samodzielnie dwa budynki usługowe w Kołobrzegu. Właściciel firmy posiada wieloletnie doświadczenie i znajomość sektora dewelopersko-inwestycyjnego. Dzięki swojej wiedzy zawodowej i kreatywności właściciel, zgromadził wokół siebie dynamicznie działający zespół wykwalifikowanych pracowników związanych z inżynierią, budownictwem, projektowaniem, administracją projektów budowlanych oraz sprzedażą i marketingiem. Głównym celem działań deweloperskich jest wybrzeże zachodnie, a w szczególności Miasto Kołobrzeg. W dniu 26.11.2019 r. do życia powołana została ADPRA Sp. z o.o. Sp. K., której Prezesem jest Adam Prajwocki. Spółka ta kontynuuje działania deweloperskie poprzez budowę etapu D.
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
Zakończona sukcesem realizacja projektu Osiedla Pogodnego, zlokalizowanego przy ul. Wylotowej 83 A, B w Kołobrzegu, obejmowała 2 jednoklatkowe, trzypiętrowe budynki mieszkalne, w których usytuowanych jest łącznie 86 lokali mieszkalnych. Kolejną zrealizowaną inwestycją jest Osiedle Navigator składające się z trzech budynków mieszkalnych (215 lokali mieszkalnych), zlokalizowane przy ul. Rybackiej w Kołobrzegu (działka nr 170, 169 i 168, obręb 10). W 2022 r. oddano do użytkowania kolejną inwestycję pod nazwą Navigator D zlokalizowaną przy ulicy Jedności Narodowej 22B, na działce nr 49/7 którą realizowała spółka ADPRA Sp. z o.o. Sp.K. Poprzez wysoką jakość materiałów budowlanych, wykończeniowych oraz staranność w wybudowaniu, Osiedle Pogodne oraz Osiedle Navigator wyrobiło własną markę i renomę – www.osiedlepogodne.pl, www.osiedlenavigator.pl.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postanowienia egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie prowadzi się i nie przeprowadzono przeciwko F.H.U Adam Prajwocki żadnego postępowania egzekucyjnego
--	---

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU		
Adres i nr działki ewidencyjnej	ul. Bałtycka 4A, działka o obszarze 2.515 ha nr 23/6, 23/12,24/5, obręb 10, Kołobrzeg	
Nr księgi wieczystej	KO1L/00024949/3 , KO1L/00024948/6 , KO1L 00070779/7 (23/12)	
Istniejące obciążenie hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	brak	
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek	przeznaczenie w planie	brak planu
	dopuszczalna wysokość	brak planu
	dopuszczalny procent zabudowy działki	brak planu
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	
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	Powyższa budowa prowadzona jest na podstawie ostatecznej decyzji Starosty Kołobrzieskiego nr 00238/2022 z dnia 25 kwietnia 2022 r. (B.6740.00918.2021) zatwierdzającego projekt budowlany i udzielającego pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz miejscami postojowymi na działce nr 23/6, 23/12,24/5 obręb 10 przy ulicy Bałtyckiej 4Aw Kołobrzegu)	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Termin rozpoczęcia prac kwiecień 2022 r., termin zakończenia prac grudzień 2023 r.	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	Marzec 2024 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	Zaprojektowano jeden budynek mieszkalny, wielorodzinny z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, zlokalizowany przy ul. Bałtyckiej 4A w Kołobrzegu (działka nr 23/6, 23/12, 24/5, obręb 10). Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 732 m2, łączna powierzchnia użytkowa budynku wynosi 3076,57 m2. Ilość mieszkań: 37, Hala garażowa (25 miejsc) o powierzchni całkowitej 617,39 m2. oraz komórki lokatorskie (36 szt.) o powierzchni 254,58 m2. Budynek Bałtycka 4A to budynek o pięciu kondygnacjach nadziemnych i jednej podziemnej.

	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Nie dotyczy	
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu ustalona będzie na podstawie Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego zgodnie z zasadami obmiaru i obliczania powierzchni użytkowej lokalu w oparciu o polską normę PN-ISO 9836:1997 „Własności użytkowe w budownictwie. Określanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych” opisanymi poniżej:a/ powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana w metrach kwadratowych z dokładnością do 0,01 m², b/ powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana dla wymiarów lokalu w stanie wykończonym, c/ na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp.d/ do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się powierzchni otworów na drzwi i okna, nisz w ścianach oraz powierzchni, przez które nie można przejść, e/ do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się powierzchnie elementów nadających się do demontażu (rury, kanały, demontowalne ścianki działowe).		
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	środki własne firmy 100 %		
Środki ochrony nabywców - nie dotyczy	środki własne Dewelopera		
główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Inwestycja realizowana z własnych środków		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	nie dotyczy		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	<u>I ETAP – 25% termin wykonania: kwiecień 2022 r.– czerwiec 2022 r.</u> Obejmujący - wykop pod budynek, płyta budynku, projekt budowlany, pozwolenie na budowę, <u>II ETAP – 22% termin wykonania: lipiec 2022 r.- sierpień 2022 r.</u> Obejmujący- stan zero, stan surowy otwarty parter budynku <u>III ETAP – 15% termin wykonania: wrzesień 2022 r. - październik 2022 r.</u> Obejmujący- stan surowy otwarty I p.i II p. budynku. <u>IV ETAP – 13% termin wykonania: listopad 2022 r. - styczeń 2023 r.</u> obejmujący- stan surowy otwarty III i IV p. budynku (50 % ścianki działowe, 50 % stolarka okienna bez stolarki aluminiowej) <u>V ETAP – 15% termin wykonania: luty 2023 r.– maj 2023 r.</u> Obejmujący - Instalacje podtynkowe, 50 % ścianki działowe, tynki wewnętrzne do 90%, stolarka aluminiowa, warstwy posadzkowe 50%, instalacje podposadzkowe 50%, elewacja 60%, stolarka okienna w lokalach <u>VI ETAP – 10% termin wykonania: czerwiec 2023 r.– grudzień 2023 r.</u> Obejmujący- Zakończenie robót, wykończenie części wspólnych, sieci i przyłącza zewnętrzne, zagospodarowanie terenu, pozwolenie na użytkowanie.		
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	nie dotyczy		
WARUNKI ODSTAPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ			

Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej – **nie dotyczy**

Odstąpienie od umowy przez nabywających

1. **Nabywający** mogą – zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego - odstąpić od niniejszej umowy
 - a) jeśli umowa nie zawiera elementów, o którym mowa w art. 22 powyższej ustawy;
 - b) jeśli informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub załącznikach, za wyjątkiem zmian o których mowa w art. 22 ust. 2 powyższej ustawy;
 - c) jeśli Zbywająca firma nie doręczyła zgodnie z art. 18 i art. 19 powyższej ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami;
 - d) jeśli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy;
 - e) jeśli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy;
 - f) w przypadku nieprzeniesienia na **Nabywających** prawa własności lokalu mieszkalnego objętego umową, w terminie określonym w § 6. ust. 2.3. umowy.
2. W przypadkach opisanych w ust. 1 lit. „a”, „b”, „c”, „d” i „e” umowy **Nabywający** mają prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia jej zawarcia.
3. W przypadku opisanym w ust. 1 lit. „f” umowy, przed skorzystaniem z prawa odstąpienia od niniejszej umowy, **Nabywający** wyznaczają Zbywającym 120-dniowy termin na przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego objętego umową. W razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu **Nabywający** będą uprawnieni do odstąpienia od tej umowy, zachowując roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.
4. W przypadku skorzystania przez **Nabywających** z prawa odstąpienia umowa uważana jest za niezawartą, a **Nabywający** nie poniosą żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.

Jeżeli następuje to z winy Zbywających to zadatek również podlega zwrotowi w kwocie w której został wpłacony.
5. Oświadczenie woli **Nabywających** o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeśli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego i złożone zostało w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi w przypadku, gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej.

Odstąpienie od umowy przez Zbywających

1. Zbywający mają prawo odstąpić od umowy w przypadku niespełnienia przez **Nabywających** świadczeń pieniężnych w terminach i wysokościach określonych w umowie, mimo wezwania Ich w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez **Nabywających** świadczeń pieniężnych jest spowodowane działaniem siły wyższej.
2. Zbywający mają prawo odstąpić od umowy w przypadku niestawienia się **Nabywających** do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego

	przenoszącego na Nich prawo własności lokalu mieszkalnego objętego umową, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 3.1. W przypadku odstąpienia od umowy przez Zbywających Nabywający zobowiązują się wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności. 4. Strony umowy oświadczają, iż w przypadku nie złożenia przez Kupujących zezwolenia na wykreślenie z ksiąg wieczystych przysługujących Im roszczenia mimo niespełnienia przez Nich świadczeń pieniężnych określonych w niniejszej umowie, Sprzedający będą uprawnieni do złożenia w imieniu Kupujących takiej zgody i wykreślenia z działu III księgi wieczystej Kw. numer KO1L/00045620/4 wpisanego roszczenia. 5. Kupujący oświadczają, iż w przypadku niespełnienia przez Nich świadczeń finansowych w określonym terminie i odstąpieniu przez Sprzedającą od niniejszej umowy udzielają Sprzedającym pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia zezwalającego na wykreślenie wpisanego na Ich rzecz roszczenia o wybudowanie budynku, a następnie do ustanowienia w budynku odrębnej własności lokalu mieszkalnego.
--	--

INNE INFORMACJE

W biurze sprzedaży Firma Handlowo-Usługowa Adam Prajwocki przy ul. Rybackiej 14 w Kołobrzegu jest możliwość zapoznania się przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) kopią ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 3) sprawozdaniem finansowym
- 4) projektem architektoniczno-budowlanym.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena m2 powierzchni lokalu mieszkalnego	Strony ustalają cenę brutto za 1m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na kwotę (.....) złotych.		
Określenie położenia oraz istotnych cech budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej	liczba kondygnacji	5 (pięć kondygnacji nadziemnych i jedna kondygnacja podziemna)	
	technologia wykonania	Załącznik nr 1. Standard wykończenia budynku przy ul. Bałtyckiej 4A w Kołobrzegu	
		Parametry techniczne - budynek	
		Powierzchnia zabudowy:	732 m ²
		Łączna powierzchnia użytkowa:	3076,57 m ²
		Kubatura:	podziemna -2379 m3 nadziemna-8752 m ³
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Załącznik nr 1. Standard wykończenia budynku przy ul. Bałtyckiej 4A w Kołobrzegu	
	liczba lokali w budynku	37 lokali mieszkalnych, 36 komórek lokatorskich	
liczba miejsc postojowych i garażowych	25 miejsc postojowych w hali garażowej, 24 miejsc postojowe zewnętrznych,		
dostępne media w budynku	TV, telefon, internet, wod.-kan., energia elektryczna, gaz do kotłowni.		

	dostęp do drogi publicznej	dostęp do drogi publicznej od strony ul. Bałtyckiej
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	W powyższym budynku mieszkalnym usytuowanym na działce gruntu o numerze 23/6, 24/5, usytuowany będzie na kondygnacji nadziemnej (.....) samodzielny lokal mieszkalny o projektowanym numerze o łącznej projektowanej powierzchni użytkowej (.....) metrów kwadratowych.	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych do których wykonania zobowiązuje się deweloper	W powyższym budynku mieszkalnym usytuowanym na działce gruntu o numerze 23/6, 24/5, usytuowany będzie na kondygnacji nadziemnej (.....) samodzielny lokal mieszkalny o projektowanym numerze o łącznej projektowanej powierzchni (.....), a obejmujący: pokój z aneksem kuchennym, pokój i łazienkę.	
	Załącznik nr 4. Standard wykończenia lokalu mieszkalnego przy ul. Bałtyckiej 4A w Kołobrzegu.	

Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem komórki lokatorskiej.
3. Standard wykończenia budynku przy ul. Bałtycka 4A w Kołobrzegu.
4. Standard wykończenia lokalu mieszkalnego przy ul. Bałtycka 4A w Kołobrzegu.