

Radosne Pełczyce

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

ul. Karmelkowa 29 paw. 4, 52-437 Wrocław



Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego NR 1

Data sporządzenia : 27 czerwca 2024 roku.

PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

obejmującego budowę dwudziestu czterech budynków jednorodzinnych jednolokalowych w zabudowie bliźniaczej, oznaczonych na projekcie zagospodarowania działki nr: 1 do 12 oraz 23 do 34, dziesięciu budynków jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej, oznaczonych na projekcie zagospodarowania działki nr od 13 do 22 wraz z wewnętrzną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce nr 178 przy ulicy Radosnej, obręb 0018 Pełczyce, gmina Kobierzyce.

PROSPEKT INFORMACYJNY

Załącznik nr 7

do Aktu Notarialnego - Umowy Deweloperskiej



I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	RADOSNE PEŁCZYCE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	
Adres	UL. KARMEŁKOWA 29 PAW. 4 52-437 WROCŁAW	
Nr NIP i REGON	8943151722	385635065
Nr KRS	0000830703	
Adres poczty elektronicznej	kontakt@radosnepelczyce.pl	
Nr telefonu	791 443 345	
Adres strony internetowej Dewelopera	www.radosnepelczyce.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
Firma RADOSNE PEŁCZYCE SP. Z O.O. została utworzona dnia 05.02.2020 roku Głównym założeniem firmy jest działalność deweloperska, na terenie bardzo dobrze skomunikowanym z centrum Wrocławia, położonym w gminie Kobierzyce. Budowany zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych stanowiących 4 ETAP całości przedsięwzięcia deweloperskiego osiedla RADOSNE PEŁCZYCE (budynki jednorodzinne jednolokalowe w zabudowie bliźniaczej, usytuowany na działce nr. 178 przy ulicy Radosnej, obręb 0018 Pełczyce, gmina Kobierzyce jest pierwszym przedsięwzięciem deweloperskim firmy Radosne Pełczyce Sp. z o.o.	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) 3 ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania ostatecznego pozwolenia	Nie dotyczy

na użytkowanie	
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Nie dotyczy
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Nie dotyczy

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko firmie Radosne Pełczyce Sp. z o.o. nie prowadzi się, ani nie prowadzono takiego postępowania
---	---

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU	
Adres i nr działki ewidencyjnej	Ul. Radosna dz. 178 o powierzchni 1,5529 ha obręb 0018 Pełczyce, gmina Kobierzyce dz. drogowa 5/29, 5/23, 6/18
Nr księgi wieczystej	dz. 178 - WR1K/00047930/9; dz. 5/29- WR1K/00398824/8; dz. 5/23 -WR1K/00147569/8; dz. 6/18 - WR1K/00372069/9
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie występują

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy	
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek	przeznaczenie w planie	1MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym 2MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym 3MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym 4KDW - Tereny dróg wewnętrznych
	dopuszczalna wysokość zabudowy	12m
	dopuszczalny procent zabudowy działki	30%

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	Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK) zlokalizowany w Pełczycach przy ulicy Czystej (obok Oczyszczalni Ścieków Kobierzyce) to miejsce, gdzie mieszkańcy Gminy Kobierzyce mogą nieodpłatnie pozbyć się różnego rodzaju odpadów komunalnych. Według wiedzy dewelopera w rejonie nieruchomości objętej przedsięwzięciem deweloperskim planowane są następujące inwestycje : 1. Budowa docelowej obsługi komunikacyjnej zespołu budynków osiedla Radosne Pełczyce ulicy Radosnej 4KDW usytuowanej na dz. 6/18, cz działki 5/23 AM-1 obręb Pełczyce, łączącą się z ul. Czystą (dz. dr. nr 6/3, dz. nr 388) i dalej do ul. Kobierzyckiej w Pełczycach gm. Kobierzyce. Zjazdy i układ komunikacyjny w tym droga 4KDW oraz część ulicy Czystej nastąpi po zatwierdzeniu PB drogi. Inwestor uzgodnił rozwiązanie układu komunikacyjnego dla projektowanego zespołu budynków z Urzędem gminy Kobierzyce i podpisał umowę nr RDTiMK.UP.43.2020 w sprawie finansowania i budowy drogi gminnej. Brak jest dostępnych informacji o jakichkolwiek innych inwestycjach, które mogłyby stanowić źródło uciążliwości dla mieszkańców.
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, data wydania oraz nazwa organu, który ja wydał	Decyzja NR 2887/2020 z dnia 21.09.2020 r. wydana przez STAROSTĘ POWIATU WROCŁAWSKIEGO dotycząca zadania inwestycyjnego, obejmującego budowę dwudziestu czterech budynków jednorodzinnych jednolokalowych w zabudowie bliźniaczej, oznaczonych na projekcie zagospodarowania działki nr: 1 do 12 oraz 23 do 34, dziesięciu budynków jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej, oznaczonych na projekcie zagospodarowania działki nr od 13 do 22 wraz z wewnętrzną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Rozpoczęcie – 25.05.2021 r. Planowane zakończenie – 30.12.2026 r. Termin do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości - 30.12.2027 r.

Opis zadania inwestycyjnego	liczba budynków	W ramach zadania inwestycyjnego: 4 budynki jednorodzinne jednolokalowe w zabudowie bliźniaczej wraz z wewnętrzną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	0,0m
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Pomiar powierzchni lokalu mieszkalnego nastąpi zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997	

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Zamierzony sposób finansowania przedsięwzięcia budowlanego: - środki własne - 50,00% - z umów deweloperskich -50,00% - kredyt - 00,00 %	
Środki ochrony nabywców	bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	Otwarty
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	1. Deweloper oświadcza, że na podstawie Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z dnia roku („Umowa Rachunku”), której kopia (wraz z załącznikami) stanowi Załącznik Nr 8 do umowy, Bank Spółdzielczy z siedzibą w Kobierzycach adres: 55-040 Kobierzyce, ul. Spółdzielcza 5 („Bank”) prowadzi na rzecz Dewelopera otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy przeznaczony wyłącznie do gromadzenia środków pieniężnych pochodzących z wpłat dokonanych przez Nabywców Przedmiotów Umowy, które wybudowane będą w ramach Zadania Inwestycyjnego. 2. Zgodnie z Umową rachunku, Deweloper nadaje Nabywcy indywidualny rachunek wirtualny o numerze konta: („Konto Techniczne Nabywcy”), na którym Bank będzie ewidencjonował wpłaty i wypłaty Nabywcy, a Nabywca zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi całą Cenę przelewem na ten rachunek, zgodnie z Harmonogramie Płatności, stanowiącym Załącznik Nr 9 do umowy. Za dzień dokonania zapłaty Strony uznają dzień uznania środków pieniężnych na Rachunku Wirtualnym Nabywcy. 3. Zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na tym rachunku określają postanowienia § 3 do § 9 Umowy rachunku. Umowa Rachunku stanowi Załącznik nr 8 do Umowy. 4. Wypłata środków z rachunku będzie następować po odbiorach przez Bank kolejnych etapów zgodnie z harmonogramem. 5. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie powyższych rachunków obciążają Dewelopera.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Kobierzycach	

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	Harmonogram rzeczowy – załącznik nr 4
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Ceny nie podlegają waloryzacji
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ	
Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej	1. 1. Na podstawie art. 29 Ustawy, Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: 1) jeżeli umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy 2) jeżeli informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 Ustawy 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 Ustawy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami 4) jeżeli informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy 5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze Prospektu Informacyjnego, stanowiącego załącznik do Ustawy 6) Jeżeli ewentualne różnice obmiarowe w stosunku do Lokalu przekroczą 2%, Nabywcy w terminie 30 dni od dnia otrzymania listu poleconego zawierającego informacje o różnicach obmiarowych przysługuje prawo odstąpienia od umowy 7) Strony postanawiają, że do dnia dokonania przez Nabywcę pełnego rozliczenia Ceny Deweloper zobowiązany jest do zawiadomienia Nabywcy o zmianie stawek podatku VAT; w przypadku podwyższenia stawki podatku VAT, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania takiego zawiadomienia, natomiast w przypadku nieskorzystania przez Nabywcę we wskazanym terminie z tego uprawnienia, pozostałe do zapłaty przez Nabywcę części Ceny zostaną podwyższone stosownie do zmiany stawki podatku VAT; zaś w przypadku obniżenia stawki podatku VAT przed dokonaniem pełnego rozliczenia Ceny, pozostałe do zapłaty przez Nabywcę części Ceny zostaną odpowiednio obniżone

- 8) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu, w terminie określonym w umowie
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1) – 5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.
 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120 dniowy termin na przeniesienie prawa własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej.
 4. Na podstawie art. 29 ust. 4 Ustawy, **Deweloper ma prawo odstąpić** od umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego, to jest niezapłacenia Ceny lub którejkolwiek z części Ceny w terminie lub wysokości określonej w umowie, mimo wezwania Nabywcy (w formie pisemnej) do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.
 5. Na podstawie art. 29 ust. 5 Ustawy, **Deweloper ma prawo odstąpić** od umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do Odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania (w formie pisemnej) w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
 6. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę (w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym) na wykreślenie z księgi wieczystej roszczeń, wynikających z umowy deweloperskiej.
 7. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie art. 29 ust. 4 lub ust. 5 Ustawy, Nabywca zobowiązuje się wyrazić zgodę (w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym) na wykreślenie z księgi wieczystej roszczeń, wynikających z Umowy, i przekazać taką zgodę Deweloperowi w terminie 14 (czternastu) dni od dnia

	doręczenia Nabywcy oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od umowy, pod rygorem zapłaty kary umownej w kwocie 200,00 (słownie: dwieście) złotych za każdy dzień zwłoki. 8. Nabywca ma ponadto prawo odstąpić od umowy w ciągu 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia w przypadku, w którym pomimo podjętych starań nie uzyska kredytu bankowego na nabycie jej przedmiotu i przedłoży Deweloperowi pisemne potwierdzenie tej okoliczności wydane przez co najmniej dwa banki, w których ubiegał się o takie finansowanie. W takim przypadku Nabywca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Dewelopera wyłącznie kwoty w wysokości 1.500,00 (słownie: jeden tysiąc pięćset) złotych tytułem odstępnego, bez konieczności uiszczania jakichkolwiek innych należności związanych z wykonaniem prawa odstąpienia od umowy. 9. W przypadku odstąpienia od umowy przez jedną ze stron, Bank Spółdzielczy w Kobierzycach wypłaci Nabywcy przypadające mu środki, pozostałe na rachunku subkonta Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego zgodnie z warunkami zawartymi w § 8 umowy Rachunku Powierniczego, której kopia stanowi Załącznik nr 8 do Umowy.
--	---

INNE INFORMACJE	

Informacja o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipotecę 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 bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności albo bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania 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: Brak jest zewnętrznego finansowania, wobec tego nie dotyczy

O ile Nieruchomość będzie obciążona hipoteką lub hipotekami w dniu zawarcia Umowy Przenoszącej Prawo Własności, o której mowa w § 4 umowy deweloperskiej, Deweloper przedstawi Nabywcy zgodę wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe wyodrębnienie Przedmiotu Umowy lub na wykreślenie hipoteki ustanowionej na jego rzecz

Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa pod adresem 52-437 Wrocław ul. Karmelkowa 29 pawilon 4 przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego;
- 3) kopią pozwolenia na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata
- 5) projektem architektoniczno-budowlanym