

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data:

26,04,2021

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „KULLAR” Adam Majkut dane identyfikacyjne (nazwa, forma prawna, nr KRS lub nr wpisu do CEIDG)	
Adres	22-400 Zamość, ul. Jana Heweliusza 2 m. 13	
Nr NIP i REGON	(NIP) 9220010790	(REGON) 950161644
Nr telefonu	kom. 722 733 211	
Adres poczty elektronicznej	osiedleheweliusza@gmail.com	
Nr faksu	_____	
Adres strony internetowej dewelopera	www.heweliusza.com	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Firma rozpoczęła działalność w 2007 roku.

W 2009 roku rozpoczęła budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym.

Od 2009 roku do czerwca 2015 roku Generalnym Wykonawcą naszych inwestycji była firma „Lege Artis” M. Łoś i Wspólnicy Spółka Jawna.

Od lipca 2015 roku Generalnym Wykonawcą naszej inwestycji jest Firma Handlowo – Usługowa „GEORG” Adam Korga z siedzibą w Aleksandrowie Pierwszym 96A, 23-408 Aleksandrów, działająca od 2001 roku na terenie całego kraju jak również po za jego granicami. Firma zrealizowała kilkanaście przedsięwzięć remontowo-budowlanych na obiektach użyteczności publicznej (szkoły, przedszkola, przychodnie zdrowia, budynki urzędów gmin, miast, starostw powiatowych). Ponadto 100 mieszkań i domów jednorodzinnych oraz kilkanaście inwestycji dla wspólnot, spółdzielni mieszkaniowych i Prokuratury Okręgowej w Zamościu przy ul. Orlej 2.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie):

W 2011 roku ukończono i przekazano właścicielom 96 lokali mieszkalnych i 32 garaże w dwóch budynkach mieszkalnych wielorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą (dojścia i dojazdy do budynków, parkingi, plac zabaw, zieleń,).

Adres	ul. Traugutta 2C i 2D, 22-400 Zamość
Data rozpoczęcia	2009 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	2011 r.
W 2013 roku ukończono i przekazano właścicielom 72 lokale mieszkalne i 24 garaże w dwóch budynkach mieszkalnych wielorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą (dojścia i dojazdy do budynków, parkingi, plac zabaw, zieleń).	
Adres	ul. Heweliusza 8,6, 22-400 Zamość
Data rozpoczęcia	2011 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	2013 r.
W 2015 roku ukończono i przekazano właścicielom 68 lokali mieszkalnych i 10 garaży w dwóch budynkach mieszkalnych wielorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą (dojścia i dojazdy do budynków, parkingi, plac zabaw, zieleń)	
Adres	ul. Heweliusza 4,2, 22-400 Zamość
Data rozpoczęcia	2013 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	2015 r.

W 2019 roku ukończono i przekazano właścicielom 185 lokali mieszkalnych i 3 garaże podziemne na łączną liczbę miejsc postojowych 81 w trzech budynkach mieszkalnych wielorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą (dojścia i dojazdy do budynków, parkingi, plac zabaw, zieleń)	
Adres	ul. Heweliusza 5,3,1, 22-400 Zamość
Data rozpoczęcia	2015 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	2019 r.
W 2019 roku ukończono i przekazano właścicielom 6 jednorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą (dojścia i dojazdy do budynków, zieleń)	
Adres	ul. Kr. Jadwigi/Włociańska, 22-400 Zamość
Data rozpoczęcia	2018 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	2019 r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU		
Adres i nr działki ewidencyjnej ¹	Dz. nr 65/39; 65/42 ark. 5 przy ul. bocznej Królowej Jadwigi w Zamościu	
Nr księgi wieczystej	KW ZA1Z/00124635/1	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	_____	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	_____	
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek ³	przeznaczenie w planie	4.,MW- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1.KDL- teren drogi lokalnej 2.KDD- teren drogi dojazdowej
	dopuszczalna wysokość zabudowy	12m, nie więcej niż 4 kondygnacje

¹ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

² W szczególności imię i nazwisko albo nazwa (firma) właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

³ W przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się jedynie informację „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	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wolnostojącego na działkach nr 65/13; 65/14; 65/15; 65/28; 65/32 przy ul. bocznej Królowej Jadwigi w Zamościu wraz z przyłączem wodociągowym, kanalizacji sanitarnej, wewnętrzną kablową linią zasilającą WLZ i wewnętrzną instalacją gazową. Nie są przewidziane tzw. inwestycje uciążliwe.		
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	Decyzja nr 253/2020 z dnia 05.11.2020r. dotycząca pozwolenia na budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą oraz decyzja nr 34/2021 z dnia 10.03.2021r. przenosząca decyzję nr 253/2021 na rzecz P.W. KULLAR Adam Majkut. Decyzje wydane przez Prezydenta Miasta Zamość.		
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Termin rozpoczęcia: 7 kwietnia 2021r. Termin zakończenia: 30 październik 2023r.		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	29.11.2023r.		
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	2	
	rozmieszczenie ich na nieruchomości [należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami]	Budynek A : min. odległość od strony północnej granicy działki 5,01 m, Budynek B : min. odległość od wschodniej granicy działki 3,06 m.	
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego	Zgodne z PN-ISO 9836:2015		
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Środki własne - 35%		
	Wpłaty nabywców - 65%		
	w następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)		
Środki ochrony nabywców	Deweloper posiada bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy o nrW Banku	otwarty*	zamknięty*

* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

	gwarancja instytucji finansowej gwarantująca zwrot środków nabywcy lokalu, w razie nieprzeniesienia odrębnej własności w terminie określonym w umowie* NIE DOTYCZY
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Środki Nabywców są przelewane na rachunek Dewelopera po uprzednim pozytywnym zatwierdzeniu zaawansowania inwestycji zgodnie z harmonogramem przez przedstawiciela banku.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Tomaszowie Lubelskim
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	W załączeniu (w ujęciu rzeczowym i procentowym)
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie podlega waloryzacji z wyjątkiem okoliczności gdy nabywca składa wniosek o wykonanie dodatkowych robót nie ujętych w umowie. Zakres dodatkowych robót będzie opisany w odrębnym aneksie do umowy.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ	
Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej	<p>1. Nabywająca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:—</p> <p>a) jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. 2019,1805),—</p> <p>b) 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 powołanej ustawy z dnia 16 września 2011 r.,—</p> <p>_____</p> <p>c) jeżeli Deweloper nie doręczył prospektu informacyjnego zgodnie z art. 18 i art. 19 w/w ustawy z dnia 16 września 2011 r., _____</p> <p>d) 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, _____</p> <p>e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. 2019,1805), _____</p> <p>f) w przypadku nie przeniesienia na Nabywającą prawa, o którym mowa w § 4 Umowy, w terminie określonym w § 6 Umowy. _____</p> <p>2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt a-e tego paragrafu, Nabywająca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia jej zawarcia, —</p> <p>_____</p> <p>3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt f tego paragrafu, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy, Nabywająca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa, o którym mowa w § 4, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu uprawniona jest do odstąpienia od tej Umowy. _____</p> <p>_____</p> <p>4. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywającą świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w § 7 Umowy, mimo wezwania Nabywającej w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia</p>

	<p>wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywającą świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. _____</p> <p>5. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niestawienia się Nabywającej do odbioru Lokalu Mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywającą prawa, o których mowa w § 4, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się Nabywającej jest spowodowane działaniem siły wyższej. _____</p> <p>6. W przypadku skorzystania przez Nabywającą z prawa odstąpienia, o którym mowa w ustępie 1 tego paragrafu umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywająca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. _____</p> <p>7. Oświadczenie woli Nabywającej o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej. _____</p> <p>8. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie opisanej w ustępie 4 tego paragrafu, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości. _____</p> <p>9. W przypadku odstąpienia przez jedną ze stron od umowy deweloperskiej zgodnie z art. 29 ustawy powołanej w § 8 ust. 1 lit. a), Bank wypłaca Nabywającej przypadające jej środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. _____</p> <p>10. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 29, strony przedstawią Bankowi zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywającą na mieszkaniowym rachunku powierniczym, zaś Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu przedmiotowych oświadczeń. _____</p>
INNE INFORMACJE _____	
	<p>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 jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomości lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych:</p>

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:

Wszystkie w/w dokumenty są dostępne dla potencjalnych nabywców w biurze firmy.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena powierzchni lokalu mieszkalnego i lokalu niemieszkalnego - garażu	Cena lokalu mieszkalnego: ustalana indywidualnie Cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego: 5750-6150 zł/m ²	
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	4
	technologia wykonania	Mieszana, murowano-monolityczna
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	<ul style="list-style-type: none"> - Posadowienie na płycie fundamentowej na wzmocnionym podłożu gruntowym. - Garaże wbudowane w bryłę budynku. - Schody żelbetowe monolityczne płytowe, - balustrady klatek schodowych stalowe, malowane proszkowo, - klatki wykończone (stopnice, podesty, tynki, malowanie, oświetlenie), - stropodach żelbetowy monolityczny. - obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe, - stolarka okienna PCW, drzwi wejściowe do klatek schodowych-aluminium - elewacje z ociepleniem- styropian na zaprawie klejowej, - przyłącza infrastrukturalne kompletne, - ukształtowanie terenu z obsadą zielenią średnią i wysoką oraz obsiewem trawą, - dojazdy i dojścia do budynków utwardzone kostką brukową, - odwodnienie terenu powierzchniowo, opaska odwadniająca wokół budynku, kanalizacja deszczowa z separatorem substancji ropopochodnych z parkingów. - mała architektura wg projektu.
liczba lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym	Budynek A: 55 Budynek B: 52	

	liczba miejsc garażowych i postojowych	Łączna liczba miejsc postojowych zewnętrznych wynosi 87 (zlokalizowane w południowej części opracowania, przy granicy z działką 65/28) i 42 miejsca postojowe w garażach wbudowanych w bryły budynków, przy czym w budynku A 23 miejsca a w budynku B 19 miejsc. Całkowita liczba miejsc postojowych to 129, w tym 6 miejsc dla osób niepełnosprawnych (87 na terenie + 42 garaże).
	dostępne media w budynku	Woda, prąd, gaz oraz Inst. domofonowa, TV, Internet, telefon (kablowe)
	dostęp do drogi publicznej	TAK
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego/ garażu w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Budynek, Kondygnacja, Piętro,	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	<p>Powierzchnia lokalu mieszkalnego:</p> <p>Układ pomieszczeń wg Załącznika nr 1A, 1B</p> <p style="text-align: center;">STANDARD ROBÓT OBJĘTY KOSZTAMI BUDOWY</p> <ul style="list-style-type: none"> - projekt budowlany z uzyskaniem pozwolenia na budowę - prace przygotowawcze, usługi geodezyjne, - roboty ziemne, - roboty fundamentowe, - system konstrukcyjny budynku mieszany, murowano-monolityczny, - stropy, elementy klatek schodowych oraz ściany szybu windowego- żelbetowe monolityczne, - posadowienie na płycie fundamentowej gr. 50cm wzmocnione kolumnami DSM o średnicy 1200mm pod płytą fundamentową, kolumny wykonane w technologii wgłębnego mieszania gruntu , - ściany konstrukcyjne garażu, parteru i 1 piętra murowane z bloczków silikatowych o gr. ścian 24 cm. ściany pozostałych pięter murowane z bloczków gazobetonowych i silikatowych na zaprawie cementowo-wapiennej M10, gr. ścian 24 cm. Miejscami filarki żelbetowe monolityczne. - ściany działowe między komórkami lokatorskimi: blacha ryflowana czarna wzmocniona na profilach stalowych - ściany działowe w mieszkaniach: beton komórkowy, w pom. łazienek w miejscach umywalk i toalet, cegła sylikatowa bądź ceramiczna do wysokości 1,1 od poziomu podłogi. - schody żelbetowe monolityczne płytowe, - słupy żelbetowe monolityczne, - nadproża żelbetowe monolityczne i prefabrykowane, - wieńce na wszystkich ścianach konstrukcyjnych żelbetowe zbrojone, - podciągi żelbetowe monolityczne, - balkony żelbetowe monolityczne wspornikowe gr. 22-15 cm w spadku. W balkonach ostatniej kondygnacji przewidziano otwory o średnicy 150cm do zamontowania systemowych schodów stalowych, - balustrady klatek schodowych stalowe malowane proszkowo - klatki schodowe wykończone (stopnice, podesty, tynki, malowanie, oświetlenie z 	

	<p>czujnikiem ruchu)</p> <ul style="list-style-type: none"> - stropodach żelbetowy monolityczny gr 22cm - obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe, - stolarka okienna PCW, drzwi wejściowe do klatek schodowych aluminiowe, - elewacja z ociepleniem - styropian na zaprawie klejowej, tynk cienkowarstwowy silikonowy inwestycyjny na siatce, - przyłącza infrastrukturalne kompletne - ukształtowanie terenu z obsadą zielenią średnią i wysoką oraz z obsianiem trawą, - dojazdy i dojścia do budynku utwardzone kostką brukową - odwodnienie terenu parkingu za pomocą kanalizacji deszczowej i powierzchniowo - mała architektura wg projektu <p>Lokal mieszkalny</p> <ul style="list-style-type: none"> - tynki cementowo – wapienne cienkowarstwowe maszynowe, jednokrotnie malowane na biało - posadzka- szlichta na mieszance żwirowo – piaskowej, - parapety konglomerat jasny - ślusarka balkonowa, - źródło ciepła- indywidualne kotły gazowe dla każdego lokalu, - inst. wod-kan- bez białego montażu, zakorkowane - inst. elektryczna z osprzętem typowym (gniazda, włączniki, wyłączniki, bez opraw oświetleniowych), - inst. telefoniczna, inst. TV oraz inst. unifonowa, - drzwi wejściowe do lokalu antywłamaniowe, szer. w świetle przejścia min. 90 cm, - wewnętrzne otwory drzwiowe bez ościeżnic, - indywidualny licznik elektryczny, wody i gazu (instalują właściwe jednostki) - wentylacja mechaniczna średniociśnieniowa, <p>Garaże wbudowane</p> <ul style="list-style-type: none"> - ściany zewnętrzne murowane z elementami żelbetowymi - posadzka wylewana betonowa z warstwą epoksydowo-kwarcową, antypoślizgowa, - inst. elektryczna z osprzętem typowym (włączniki, oprawy oświetleniowe) - brama wjazdowa – stalowa, - wentylacja naturalna
--	--

**podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do
jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa**

.....

Załącznik nr 1A

Rzut kondygnacji mieszkalnej z zaznaczeniem właściwego lokalu mieszkalnego.

Załącznik nr 1B

Rzut komórki lokatorskiej z zaznaczeniem jej lokalizacji na tle kondygnacji.

Załącznik nr 1C

Rzut miejsca postojowego w garażu z zaznaczeniem jego lokalizacji na tle kondygnacji.

Załącznik nr 2

Harmonogram robót budowlanych.