Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego 20 sierpień 2025 roku

**PROSPEKT INFORMACYJNY**

**CZĘŚĆ OGÓLNA**

**I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **DANE DEWELOPERA** | | |
| DEWELOPER | INVEST- ARTBUD .SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  WPIS DO KRAJOWEGO REJESTRU PRZEDSIĘBIORSTW POD NR.KRS 0000557330 | |
| ADRES | SOSNOWIEC . 41-200 UL. GEN.WŁ. ANDERSA 15/308 | |
| Nr NIP i REGON | NIP 6443510826 REGON 361547776 | |
| Nr telefonu | 602766546 ,696713152 | |
| Adres poczty elektronicznej | artbud.sosnowiec@interia.pl | |
| Adres strony internetowej dewelopera | artbud.sosnowiec@interia.pl |

**II.DOŚWIADCZENIA DEWELOPERA**

|  |  |
| --- | --- |
| **HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIA DEWELOPERA** | |
| Inwestorem projektu jest spółka INVEST - ARTBUD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Spółka została powołana do życia aktem notarialnym z dnia 07 kwietnia 2015 roku (Rep A numer 2388/2015). Siedzibą spółki jest miasto Sosnowiec. Czas trwania spółki jest nieoznaczony.  . Właścicielami i zarządzającymi spółką są Mirosław Żmiejko oraz jego syn Maciej Żmiejko, obaj posiadający wieloletnie doświadczenie w branży deweloperskiej opisane poniżej.  - Budowa osiedla domków jednorodzinnych w Sosnowcu przy ulicy Borowej- jako inwestycja własna z przeznaczeniem na sprzedaż. Inwestycja realizowana była na pograniczu Sosnowca i Czeladzi, zrealizowano i sprzedano 7 domów jednorodzinnych o powierzchni od 145 do 235 m2;  - Budowa budynku wielorodzinnego mieszkalnego w Sosnowcu przy ulicy Skłodowskiej 19A. W ramach inwestycji zrealizowano budynk zawierający 35 mieszkań oraz garaży w bryle budynku. Inwestycja realizowana była przy wsparciu kredytem inwestorskim pozyskanym w PKO BP.    - Budowa dwóch budynków wielorodzinnych w Czeladzi przy ul. Dehnelów 32 A i 32 B  W ramach inwestycji zrealizowano budynki zawierające 28 mieszkań oraz garaży w bryle budynku . Inwestycja realizowana była przy wsparciu kredytem inwestorskim pozyskanym w PKO BP-Budowa ośmiu budynków szeregowych w Czeladzi przy ul. Dehnelów ,inwestycja zakończona .  -Budowa 8 domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej o lącznej pow.1256 m2 z pełną infrastrukturą tzn. sieć wod-kan , gaz, prąd .Czeladź ul.Dehnelów 32 c – 32 J .Zakończono w czerwcu 2018 roku  -Budowa budynku wielorodzinnego w Sosnowcu przy ul. Partyzantów 9 C  W ramach inwestycji zrealizowano budynki zawierające 35 mieszkań oraz garaży w bryle budynku . Inwestycja realizowana była przy wsparciu środków z otwartego rachunku powierniczego. Inwestycja zakończona i sprzedana . | |
| **PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO** | |
| -Budowa budynku wielorodzinnego w Sosnowcu przy ul. Partyzantów 9 C  W ramach inwestycji zrealizowano budynki zawierające 35 mieszkań oraz garaży w bryle budynku . Inwestycja realizowana była przy wsparciu środków z otwartego rachunku powierniczego. Inwestycja zakończona i sprzedana . Łączna pow. użytkowa mieszkań .2100 m2 z garażami 18 szt. komórkami lokatorskimi i pom technicznymi | |
| Adres : | Sosnowiec ul. Partyzantów 9 C |
| Data rozpoczęcia | **0.7.2019 r.** |
| Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie | **31.05.2021 r**. |
| **PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIEWZIĘCIA DEVELOPERSKIEGO** | |
| Budowa dwóch budynków wielorodzinnych w Czeladzi | |
| Adres | Czeladź ul. Dehnelów 32 A i 32 B |
| Data rozpoczęcia | **26.05.2015r**. |
| Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie | **31.09.2017** r. |

|  |  |
| --- | --- |
| Czy przeciw deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postepowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100.000 zł | Przeciw deweloperowi nie prowadzono i nie prowadzi żadnego postepowania egzekucyjnego |

**III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

|  |  |
| --- | --- |
| **INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU** | |
| Adres i nr działki ewidencyjnej | SOSNOWIEC  ul. Szpaków ul. Szpaków 6 C  Działka nr ewid. 1473 |
| Nr księgi wieczystej | KA1S/00100962/1 |
| Istniejące obciążenia hipoteczne | TAK Kredyt inwestycyjny- spłacony |
| Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek | Uchwała Nr 1001/LVIII/2014 Rady  Miejskiej w Sosnowcu z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia  m.p.z.p. miasta Sosnowca dla obszaru Pogoń Wschód |
| **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 | 1)Decyzja wydana przez Prezydenta Miasta Sosnowiec Nr decyzji pozwolenia na budowę 755/21 z dnia 05.11.2021.  2)Zmiana pozwolenia na budowę nr Decyzja nr 47/23 z dn.17.022023. |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych | | Rozpoczęcie - 18.11.2021 r.  Zakończenie - 1.12.2024 r. | | | |
| Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości | | 30.12.2024 r. | | | |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego | | Liczba budynków | | **Dwa budynki mieszkalne I etap** inwestycji budynek 4 kondygnacje mieszkalne + garaż podziemny **II etap** inwestycji budynek mieszkalny 3 kondygnacje mieszkalne + parter garaże termin realizacji III Kwartał 2024 do 30.12 2026 r | |
| Rozmieszczenie na nieruchomości | | Graficzne rozmieszczenie budynków w załączniku nr 3 | |
| Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego | | Pomiar wg Polskiej Normy nr PN-ISO 9836 : 1997 | | | |
| Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego | | Środki własne dewelopera 26.45 % | | | |
| Środki ochrony nabywców | | Bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy | | | **Rachunek Powierniczy otwarty** |
| Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy | | Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy będzie funkcjonował zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego - art. 10-14:  Bank wypłaci Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.  Bank będzie dokonywał kontroli zakończenia 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 zakresie kontroli, o której mowa powyżej, bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji. Koszty kontroli, o której mowa powyżej ponosi Deweloper.  W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z art. 29 Ustawy z dnia 16 września 2011 r. przez jedną ze stron, bank wypłaci nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.  W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 29 Ustawy z dnia 16 września 2011 r., strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na  mieszkaniowym rachunku powierniczym.  Bank wypłaci środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym.  Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie ,o którym mowa w art.10 ust.1,informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie.  Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez dewelopera obowiązku ,o którym mowa w ust.1. | | | |
| Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy | | BANK SPÓŁDZIELCZY W Jastrzębiu Zdroju | | | |
| Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach | | **Budowa I budynku zakończona ,oddany do użytkowania .Decyzja pozwolenia na użytkowanie nr 110/2024 z dn. 06.12.2024 .** | | | |
| Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji | | 1/ Cena całkowita lokalu określona w umowie może ulec zmianie (zmniejszeniu lub zwiększeniu) w zakresie proporcjonalnym do zmiany stawek podatku VAT.  W przypadku zmiany (zmniejszenia lub zwiększenia) Ceny całkowitej określonej w umowie, wynikającej ze zmiany stawek podatku VAT i nieskorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia od umowy, Deweloper doręczy Nabywcy nowy harmonogram płatności, uwzględniający zmianę stawki podatku od towarów i usług (VAT).  2/ W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni użytkowej Lokalu – plus/minus 2% (dwa procent) – między powierzchnią wskazaną w umowie. Cena za Lokal ulegnie odpowiedniemu zmniejszeniu lub powiększeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia liczby metrów………………………….. . | | | |
| **WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ** | | | | | |
| Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej | | Nabywca ma prawo odstąpić od umowy:   1. jeżeli niniejsza umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 ustawy z ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. Nr 232, poz. 1377) 2. jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 cytowanej wyżej ustawy; 3. jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 cytowanej ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami; 4. Jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania tej umowy; 5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do cytowanej ustawy; 6. w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę prawa odrębnej własności Lokalu mieszkalnego, w terminie określonym w tej umowie.   7) w przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni użytkowej Lokalu – większej niż plus/minus 2% (dwa procent) – między powierzchnią wskazaną w umowie, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni od dnia w którym Deweloper poinformował Nabywcę o powierzchni Lokalu wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej.  8) w przypadku podwyższenia stawki podatku VAT powyżej 8% (osiem procent) mającej wpływ na wysokość Ceny Lokalu mieszkalnego, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o dokonaniu zmiany z powyższej przyczyny Ceny za Lokal mieszkalny  W przypadkach, o których mowa w pkt 1-5, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.  W przypadku, o którym mowa w punkcie 6 tego paragrafu, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy.  W przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie ,o którym mowa w art.25 ust.1 pkt 1 lub 2.  W przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku ,o którym mowa w art.12 ust.2 w terminie określonym w tym przepisie.  Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy:   1. W przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczeń pieniężnych w terminach lub wysokościach określonych w umowie, mimo wezwania Nabywcy 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 umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. | | | |
| W biurze sprzedaży inwestycji Sosnowiec ul. Gen.Wł.Andersa 15/308 jest możliwość zapoznania się 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) projektem architektoniczno-budowlanym ,  5) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej | | | | | |
| **CZĘŚĆ INDYWIDUALNA** | | | | | |
| Cena m² powierzchni lokalu mieszkalnego | | | 8000 zł/m2  **8000 zł /m2** | | |
| Określenie położenia oraz istotnych cech budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej | Liczba kondygnacji | | 4 kondygnacji nadziemnych | | |
| **TECHNOLOGIA WYKONANIA** Fundament ,ławy z płytą żelbetową. Stropy żelbetowe .Ściany zewnętrzne żelbetowe z wypełnieniem -beton komórkowy , ściany wewnętrzne między lokalowe żelbetowe 20 cm .Ścianki działowe gr. 12 z keramzytu. tynki gipsowe maszynowe , Załącznik Nr 4 do umowy deweloperskiej. | | | | |
| **Wykończenie wnętrz w części wspólnej budynku** | | | | |
| Klatka budynku obsługiwana przez windę elektryczną Lift Service .Posadzki – korytarze cz. mieszkalnej, klatki schodowa – płytki gresowe . Ściany i sufity korytarzy malowane farbą emulsyjną. Posadzki betonowe w garażach i komórkach lokatorskich . Drzwi do kl.schodowej przeszklone aluminiowe. Antena zbiorcza na dachu budynku, wentylacja mechaniczna . Załącznik Nr 4 do umowy deweloperskiej. | | | | |
| **Wykończenie zewnętrzne** | | | | |
| Parkingi oraz ciągi piesze-jezdne – kostka betonowa, płyty ażurowe ,. Elewacje – tynk sylikonowy 1.5 mm w kolorze białym,szarym ,odcienie brązu ,piaskowym (odcienie w/w kolorów). Ocieplenie ścian -styropian gr. 16 cm. Brama garażowa sterowane pilotem. Wiata śmietnikowa. Zieleń rekreacyjna. Załącznik Nr 4 do umowy deweloperskiej. | | | | |
| Liczba lokali w budynku | | ETAP I 45  ETAP II 15 | | |
| Liczba miejsc postojowych | | Garaż - 26 , 25 miejsc postojowych na poziomie terenu Garaż nr 2 -13 miejsc postojowych 5 na poziomie terenu | | |
| Dostępne media w budynku | | Woda, prąd , PEC ogrzewanie i woda ciepła , kanalizacja bytowa, kanalizacja deszczowa, telefon, internet, instalacja domofonowa. | | |
| Dostęp do drogi publicznej | | ul. Szpaków posiadająca status drogi publicznej | | |
| Usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku | Budynek:  Nr lokalu :  Piętro :  Ilość mieszkań na piętrze : 11  Strony świata które wychodzą okna lokalu ;  Zgodnie z zał. 1 do umowy deweloperskiej | | | | |

***Podpis dewelopera***  .........................................................

**Załączniki:**

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.

2. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego 3. Zagospodarowanie nieruchomości dz. 1473 4. Zakres i standard prac wykończeniowych

.