

Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego „EKOBUD” Sp. z o. o.
ul. Przemysłowa 8
14-100 Ostróda

PROSPEKT INFORMACYJNY

Inwestycji:
ŁĘCZYCKA
w Elblągu – ETAP I a

Ostróda, 30.04.2020 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWNICTWA OGÓLNEGO „EKOBUD” SP. Z O. O. Nr KRS0000037360 dane identyfikacyjne (nazwa, forma prawna, nr KRS lub nr wpisu do CEiDG)	
Adres	ul. Przemysłowa 8 14-100 Ostróda (adres lokalu przedsiębiorstwa)	
Nr NIP i REGON	(NIP) 741-000-36-68	(REGON) 510210493
Nr telefonu	(89) 646-22-71	
Adres poczty elektronicznej	<u>info@ekobud.ostroda.pl</u>	
Nr faksu	(89) 646-46-12	
Adres strony internetowej dewelopera	<u>www.ekobud.ostroda.pl</u>	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego „EKOBUD” Sp. z o.o. w Ostródzie ul. Przemysłowa 8 jest spółką prawa handlowego. Przedsiębiorstwo istnieje i działa od ponad 40 lat na terenie obecnego woj. Warmińsko-mazurskiego oraz województw ościennych.

Spółka EKOBUD zrealizowała wiele inwestycji o różnorodnym charakterze, w tym między innymi:

- ✓ budynki mieszkalne oraz całe osiedla mieszkaniowe
- ✓ obiekty użyteczności publicznej
- ✓ hotele
- ✓ hale sportowe, sale gimnastyczne, baseny
- ✓ obiekty szkolne i dydaktyczne
- ✓ hale przemysłowe
- ✓ obiekty ochrony środowiska i oczyszczalnie ścieków
- ✓ roboty drogowe, uzbrojenia terenów i inne budowe inżynieryjne

Przedsiębiorstwo realizuje inwestycje budowlane zarówno samodzielnie w ramach działalności deweloperskiej, jak również dla jednostek państwowych i samorządowych w systemie zamówień publicznych. Przedsiębiorstwo zapewnia krótkie terminy realizacji, wysoką jakość robót popartą doświadczeniem oraz wykwalifikowaną kadrą.

W ramach zadań deweloperskich zrealizowanych zostało kilkanaście osiedli mieszkaniowych w Olsztynie, Ostródzie, Elblągu, Iławie, Brodnicy, Morażu, Szczytnie oraz Olsztynku. Przedsiębiorstwo jest również nabywcą wielu prestiżowych nagród m.in. Budowy Roku 2016 przyznawanej przez Wojewodę warmińsko-mazurskiego i Olsztyńską Izbę Budowlaną.

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

Adres	ul. Profesora Grzegorza Nowaka 2 10-746 Olsztyn
Data rozpoczęcia	10.02.2017r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	29.07.2019r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Kajkowo ul. Widok 89, 91, 93, 95 14-100 Ostróda
Data rozpoczęcia	17.05.2016r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	05.03.2018r.

OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

Adres	ul. Sudecka 3 ul. Świętokrzyska 2 ul. Świętokrzyska 2a 87-300 Brodnica
Data rozpoczęcia	05.06.2017r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	16.07.2019r.

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	Działki ewidencyjne nr: 65/5, 65/6, 65/7 Obręb: 19 Gmina: Miasto Elbląg
Nr księgi wieczystej	Dz. 65/5 - KW EL1E/00101136/3 Dz. 65/6 - KW EL1E/00101135/6 Dz. 65/7 - KW EL1E/00101136/3
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Prawo do nieruchomości: własność Powierzchnia działek ewidencyjnych: Nr 65/5 – 1,0553 ha Nr 65/6 – 0,0180 ha Nr 65/7 – 0,4638 ha
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek ³	<u>Brak planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek Nr 65/5, 65/6, 65/7 oraz terenów sąsiednich.</u>
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	Zgodnie z informacją uzyskaną od Prezydenta Miasta Elbląg (pismo DUA.1431.18.2019.AS) w promieniu 1 km planowane są następujące inwestycje: - na terenie działki 2/17 obręb 30 przy ul. Wschodniej w Elblągu planowana jest rozbudowa Cmentarza Komunalnego Dębica; - dla działki 159/3 obręb 17 przy ul. Rawskiej 23a i b wydana została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia „Punkt zbierania odpadów (żłomu)” - dla działki 71/2 i 70 obręb 20 u zbiegu ulic Rawskiej i Dąbrowskiego wydana została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia „Lokalizacja zbiornika na paliwa ciekłe ON, zbiornika na gaz LPG oraz zbiornika AdBlue wraz z infrastrukturą techniczną i przebudową pawilonu stacji paliw”. - dla działki 18/7, 18/6 przy ul. Łęczyckiej wszczęte zostało postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „modernizacja części istniejącego budynku na potrzeby produkcji frontów meblowych z lakiernią” – postępowanie zostało zawieszono - dla działki 65/4 przy ul. Łęczyckiej 19 wydana została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia: Budowa nowej Komendy Miejskiej oraz przyległej JRG nr 1 w Elblągu - dla działki 69/1 obręb 20 przy ul. przy ul. Rawskiej 24B wszczęte zostało postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „technologia produkcji wysokojakościowych prozdrowotnych wyrobów cukierniczych o podwyższonej wartości odżywczej” – postępowanie zawieszono

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 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 558/2017 (znak <u>DUA-A.6740.1.558.2017 KB</u>) z dnia 17.01.2018r. wydana przez - Prezydent Miasta Elbląg Decyzja Nr 288/2019 (znak <u>DUA-A.6740.1.288.2019 KB</u>) z dnia 26.06.2019r. wydana przez - Prezydent Miasta Elbląg		
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych: 31/05/2019 Zakończenie prac budowlanych: 30/08/2021 <u>Planowany termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie:</u> do 30/09/2021		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	do 28/02/2022		
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	Liczba budynków mieszkalnych	4 budynki: etap IA – bud 1 i 4 etap IB – bud 2 i 3	
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	18m	
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego		
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	środki własne		
	nie dotyczy		
Środki ochrony nabywców	bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	otwarty*	zamknięty*
	gwarancja instytucji finansowej gwarantująca zwrot środków nabywcy lokalu, w razie nieprzeniesienia odrębnej własności w terminie określonym w umowie – nie dotyczy		

* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

<p>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</p>	<p>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – to zgodnie z art. 3 pkt 7 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1468. z późn. Zm.) należący do dewelopera rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2017 r. poz. 1876, 2361., z późn. Zm.) służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę, na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w tej umowie;</p> <p>Mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony będzie zgodnie z zasadami określonymi w ww. ustawie.</p> <ul style="list-style-type: none"> - dla przedsięwzięcia deweloperskiego deweloper zawiera umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwanego dalej „mieszkaniowym rachunkiem powierniczym” - bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy. - bank na żądanie nabywcy informuje o dokonanych wpłatach i wypłatach. - prawo wypowiedzenia umowy, przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. - w przypadku wypowiedzenia umowy deweloper niezwłocznie zakłada nowy rachunek powierniczy w innym banku, nie później niż w ciągu 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy. - środki zgromadzone na likwidowanym rachunku będą przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na rachunek powierniczy otwarty w innym banku. - w przypadku niezłożenia przez dewelopera dyspozycji przelewu środków, na rachunek powierniczy w innym banku, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy, bank zwraca środki znajdujące się na rachunku nabywcom. Umowa o prowadzenie rachunku nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na rachunku, z tym, że sposób ustalania wysokości oprocentowania określony jest w tej umowie. - deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z rachunku, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. - koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie rachunku obciążają dewelopera. - bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>mBank S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Senatorskiej 18, Oddział Korporacyjny Olsztyn al. Piłsudskiego 44A</p>
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach</p>	<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego przedstawia załączona tabela.</p>
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>Brak waloryzacji ceny</p>

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ

Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej

Warunki odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z:
- Ustawą z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego
- umową deweloperską

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 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

Deweloper umożliwi zapoznanie 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;
- 6) zagospodarowaniem terenu z uzbrojeniem i drogami
- 7) instalacjami sanitarnymi wewnętrznymi
- 8) instalacjami elektrycznymi wewnętrznymi
- 9) wizualizacjami inwestycji

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena m ² powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	4.800,00 – 5.600,00 zł/m² cena brutto bez miejsca postojowego
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej lub budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny	Liczba kondygnacji: 4, w tym - 1 kondygnacja podziemna (piwnica) - 3 kondygnacje nadziemne (parter, 1-3 piętro)

<p>będący przedmiotem umowy deweloperskiej</p>	<p><u>Technologia wykonania</u> Tradycyjna murowana z elementami żelbetowymi: - fundamenty w postaci płyty żelbetowej - ściany konstrukcyjne - żelbetowe wylewane w deskowaniu systemowym / prefabrykaty / z cegły wapienno-piaskowej gr. 24cm - ścianki działowe – murowane z cegły wapienno-piaskowej 12 i 8 cm - stropy żelbetowe typu filigran - stropodach</p> <p><u>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</u> klatki schodowe, korytarze: w pełni wykończone (tynki, malowanie, posadzki – płytki / gress, balustrady, stolarka, domofon, oświetlenie klatki); balkony: posadzki betonowe, balustrada piwnice: systemowe drzwi do komórek lokatorskich, posadzki betonowe; garaże: posadzka betonowa przemysłowa, brama garażowa, malowanie ścian, oświetlenie teren zewnętrzny: trawniki, chodniki, drogi i parkingi wyłożone kostką betonową, oświetlenie zewnętrzne, <u>monitoring, ogrodzenie terenu, szlaban, plac zabaw</u></p> <p><u>Liczba lokali w poszczególnych budynkach:</u> Budynek nr 1 – 36 lokali mieszkalnych (etap I A) Budynek nr 2 – 36 lokali mieszkalnych (etap I B) Budynek nr 3 – 36 lokali mieszkalnych (etap I B) Budynek nr 4 – 64 lokali mieszkalnych (etap I A) RAZEM – 172 lokale mieszkalne</p> <p><u>Liczba garaży i miejsc postojowych</u> Pod budynkiem nr 1 – 21 miejsc parkingowych (etap I A) Pod budynkiem nr 4 – 47 miejsc parkingowych (etap I A) Naziemne miejsca postojowe na terenie inwestycji – 104 RAZEM 172 miejsc postojowych</p> <p><u>Dostępne media w budynku:</u> woda, prąd, kanalizacja, TV naziemna, cyfrowa DVBT, Internet, deszczówka, ogrzewanie miejskie</p> <p><u>Dostęp do drogi publicznej:</u> Tak</p>
<p>Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych</p>	<p>zgodnie z załączonym rzutem poziomym</p>

<p>Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper</p>	<p>Powierzchnie i układ pomieszczeń zgodnie z załączonym rzutem poziomym.</p> <p><u>Zakres i standard prac wykończeniowych (standard deweloperski):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - podłóża pod posadzki - ściany – tynki gipsowe maszynowe - parapety wewnętrzne – konglomerat - stolarka PCV, drzwi wejściowe do lokali antywłamaniowe klasy B z zamkami klasy C - instalacja elektryczna z gniazdkami i wyłącznikami bez opraw - instalacja teletechniczna (domofon, RTV+SAT, światłowód) - instalacja c. o. kompletna (z grzejnikami z zaworami termostatycznymi, w łazienkach grzejniki drabinkowe) - instalacja wod-kan: <ul style="list-style-type: none"> • w łazienkach: bez białego osprzętu - w tym przyłącza do wanny, umywalki, WC, zawór i odpływ do pralki, pobór wody z sieci, instalacja kanalizacyjna, rury PCV • w kuchniach: <ul style="list-style-type: none"> przyłącze wody do zlewozmywaka podejście kanalizacyjne zakończone trójnikiem bez rozprowadzeń
	<p>W kuchniach i w łazienkach instalacje prowadzone są naściennie, nie dopuszcza się wkuwania podejść instalacyjnych w ścianę.</p>
	<p>Dopuszcza się zastosowanie rozwiązań zamiennych w zakresie rozwiązań technicznych, technologicznych i materiałowych, z zastosowaniem rozwiązań o parametrach równoważnych, w stosunku do tych zawartych w projekcie budowlanym i wykonawczym.</p>
	<p>Urządzenia sanitarne i kuchenne oraz drzwi wewnętrzne, meble i wykończenie podłóg nie stanowią wykończenia lokalu, a ich rozmieszczenie przedstawiono na rzutach jako przykładowe.</p>

podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa

.....

Załączniki:

1. Rzuty kondygnacji.
2. Wzór umowy deweloperskiej
3. Harmonogram przedsięwzięcia

Data sporządzenia wzoru prospektu informacyjnego: 30.04.2020r.