

..... r.

UPROSZCZONY PROSPEKT INFORMACYJNY - WZÓR

CZĘŚĆ OGÓLNA

DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

| DANE DEWELOPERA                     |                                                                                                                                                                          |                           |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Deweloper                           | Urbaniak Inwestycje Szczecinek Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością<br>Nr KRS: 0000680501<br>dane identyfikacyjne (nazwa, forma prawna, nr KRS lub nr wpisu do CEiDG) |                           |
| Adres                               | 89-600 Chojnice, ul. Angowicka 52a<br>(adres lokalu przedsiębiorstwa)                                                                                                    |                           |
| Nr NIP i REGON                      | (NIP)<br>5552115235                                                                                                                                                      | (REGON)<br>36736630800000 |
| Nr telefonu                         | 52 397 75 48                                                                                                                                                             |                           |
| Adres poczty elektronicznej         | sprzedaz@mieszkaniaszczecinek.pl                                                                                                                                         |                           |
| Nr faksu                            | 52 3977548                                                                                                                                                               |                           |
| Adres strony internetowej deweloper | www.urbaniakinwestycje.pl                                                                                                                                                |                           |

I. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

| HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA                                                |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Spółka rozpoczęła działalność w 2017 roku, nie posiada doświadczenia w dziedzinie deweloperskiej. |       |
| Adres                                                                                             | ----- |
| Data rozpoczęcia                                                                                  | ----- |
| Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie                                               | ----- |

|                                                                                                               |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł | Nie dotyczy |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|

## II. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

| INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adres i nr działki ewidencyjnej <sup>1</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Szczecinek ul. Narutowicza 21, działka nr 182/9 w obrębie 08 Szczecinek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                             |
| Nr księgi wieczystej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | K01I/00058441/6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                             |
| 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 <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                             |
| Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek <sup>3</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | przeznaczenie w planie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Dla terenu inwestycji istnieje miejscowy plan zagospodarowania na zabudowę usługową lub zabudowę mieszkaniową wielorodzinną |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | dopuszczalna wysokość zabudowy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 20,0 m                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | dopuszczalny procent zabudowy działki                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Do 70,00%                                                                                                                   |
| 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 | <p>Zgodnie z pismem Urzędu Miejskiego w Szczecinku z dnia 02 czerwca 2021 roku, znak PP.1431.7.2021, informuję, iż:</p> <p><i>1.a) przewidziana jest inwestycja miejska- przebudowa i budowa odcinka ul. Koszalińskiej,</i><br/> <i>b) w kwietniu br. rozpoczęte zostały roboty budowlane związane z przebudową ul. Ordona</i><br/> <i>c)możliwa jest realizacja zgodnie z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego np. budowa dróg, budowa lub rozbudowa infrastruktury technicznej, modernizacja oświetlenia itp.,</i><br/> <i>d)remonty dróg, chodników, infrastruktury technicznej itp.</i></p> <p><i>2. W obszarze opracowania (w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości) obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Plany miejscowe są udostępnione na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Szczecinek w zakładce zatytułowanej „Planowanie przestrzenne” pod hasłem „Zagospodarowanie przestrzenne- obowiązujące plany miejscowe i studium”. Zakres miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przedstawia załącznik graficzny zamieszczony w tej samej lokalizacji na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Szczecinek.</i></p> <p>....</p> |                                                                                                                             |

<sup>1</sup> Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

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

<sup>3</sup> W przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się jedynie informację „Brak planu”.

|                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|                                                                                           | 4. W zakresie planowanych inwestycji realizowanych przez inne podmioty Miasto Szczecinek ma wiedzę o planowanej przez ENERGA-OPERATOR S.A. budowie linii elektroenergetycznej o napięciu 110kV relacji GZP Grzmiąca-GZP Marcein/GPZ Szczecinek Leśna (inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym). Fragment planowanej inwestycji znajduje się w północnej części obszaru wyznaczonego na załączniku graficznego (na północ od linii kolejowej) i ma przebiegać wzdłuż istniejących linii elektroenergetycznych tego operatora. O innych inwestycjach Miasto Szczecinek, tut. Wydział informacji nie posiada. |                                                             |
| 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                                 | Decyzja nr 339/2020 z dnia 19.11.2020 roku (ostateczna od dnia 11.12.2020 roku) znak sprawy AB.6740.1.339.2020.DS, Wydana przez Starostę Szczecineckiego, w związku z decyzją nr 432/2021 z dnia 06.08.2021 roku (ostateczna od dnia 06.08.2021 roku), Wydana przez Starostę Szczecineckiego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                             |
| Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych                               | Rozpoczęcie : 21.12.2020<br>Zakończenie: 31.10.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                             |
| Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości                    | Ze względu na zakończenie inwestycji oraz posiadanie przez Dewelopera pozwolenia na użytkowanie budynku, przeniesienia własności poszczególnych lokali następują na podstawie ustaleń stron.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                             |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego                                                      | liczba budynków                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Jeden budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym |
|                                                                                           | rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nie dotyczy                                                 |
| Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego                   | Pomiary wykonane będą wg normy: PN-ISO 9836:1997                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                             |
| Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego | 100,0 % Środki własne                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                             |
|                                                                                           | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                             |
| Środki ochrony nabywców                                                                   | bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Nie dotyczy                                                 |
|                                                                                           | gwarancja instytucji finansowej gwarantująca zwrot środków nabywcy lokalu, w razie nie przeniesienia odrębnej własności w terminie określonym w umowie*                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nie dotyczy                                                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                  |
| Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                  |
| Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Przedsięwzięcie zrealizowano w całości – pozwolenie na użytkowanie z dnia 31.10.2022 roku (prawomocne od dnia 15.11.2022 roku)                                                               |
| Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                  |
| <b>WARUNKI ODSĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                              |
| Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Przedsięwzięcie zostało zakończone – pozwolenie na użytkowanie z dnia 31.10.2022 roku (prawomocne od dnia 15.11.2022 roku), strony nie zawierają umów deweloperskich, tylko umowy sprzedaży. |
| <b>INNE INFORMACJE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                              |
| <p>Informacja o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipoteczne 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:</p> |                                                                                                                                                                                              |
| <p>Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;</li> <li>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;</li> <li>3) kopią pozwolenia na budowę;</li> <li>4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową — sprawozdaniem spółki dominującej;</li> <li>5) projektem architektoniczno-budowlanym;</li> </ol>                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>Z dokumentami wskazanymi pod numerem 1-5 można zapoznać się w biurze sprzedaży Dewelopera:</b><br/> <b>Chojnice, ulica Angowska 52A.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                              |

**CZĘŚĆ INDYWIDUALNA**

|                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cena m <sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego                                                                                                                           | .....                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                   |
| 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                                                                                                     | 5 kondygnacji w tym 4 kondygnacje naziemne i 1 podziemna                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                        | technologia wykonania                                                                                                  | Metoda tradycyjna                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                        | standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości | Posadzki klatek schodowych wyłożone płytkami gresowymi, parapety, ściany pokryte farbą z elementami dekoracyjnymi , drogi oraz chodniki wykonane z kostki brukowej, miejsca postojowe – płyta ażurowa, oświetlenie nieruchomości, |
|                                                                                                                                                                                                        | liczba lokali w budynku                                                                                                | 68 lokali mieszkalnych                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                        | liczba miejsc garażowych i postojowych                                                                                 | 33 miejsc postojowych na kondygnacji -1                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                                                                                                                                        | dostępne media w budynku                                                                                               | instalacja elektryczna, instalacja wodno - kanalizacyjna, instalacja C.O., instalacja teletechniczna                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                                                                        | dostęp do drogi publicznej                                                                                             | Dostęp do drogi według miejscowego planu zagospodarowania                                                                                                                                                                         |
| Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych                                                                                 |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper                                                              |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                   |

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

---