

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu:

6.06.2024 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY
Prospekt Informacyjny Osiedle Smolec Przy Lesie



Przy Lesie

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Roman Jędrzejczyk Spółka Komandytowo-Akcyjna KRS 0000939872	
Adres	Adres siedziby: Wilków Wielki 36, 58-230 Niemcza Adres Biura Sprzedaży: ul. Bolesława Krzywoustego 1/1, 55-330 Wróblowice Adres Biura Sprzedaży: ul. Kasztanowa 33, 55-080 Smolec	
Numer NIP REGON	NIP: 882-213-93-08	REGON: 520694307
Numer telefonu	+48 720 480 480 Rafał	+48 579 631 343 Kinga
Adres poczty elektronicznej	kinga@sogo.pl , rafal@sogo.pl	
Numer faksu	Brak;	
Adres strony internetowej dewelopera	www.sogo.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Jesteśmy spółką działającą, przede wszystkim na terenie województwa dolnośląskiego. Specjalizujemy się w budowie, sprzedaży oraz kupnie nieruchomości na własny rachunek. Na dzień sporządzenia prospektu „Osiedle Krzeptów” Spółka Komandytowo-Akcyjna Roman Jędrzejczyk oraz poprzednio prowadzona działalność gospodarcza „Sogo” Roman Jędrzejczyk, którą w drodze aportu całego przedsiębiorstwa w marcu 2022 Spółka przejęła, zrealizowała z dużym powodzeniem kilkanaście inwestycji pod Wrocławiem. Inwestycja pod nazwą „Osiedle Krzeptów” posiada już ukończoną sprzedaż 5-ciu budynków wielorodzinnych, łącznie 204 mieszkania. Pierwsze dwa budynki ukończyliśmy w lipcu 2019 roku, kolejny w styczniu 2020 roku, następne dwa budynki w sierpniu oraz ostatni grudniu 2021 roku.

Do jednej z większych naszych inwestycji, przystąpiliśmy we wrześniu 2011 roku, w podwrocławskich Wróblowicach, pod nazwą - Osiedle Lutynia. W ramach przedsięwzięcia zrealizowaliśmy kilka odrębnych inwestycji, między innymi budowę czterech budynków w zabudowie wielorodzinnej w kształcie szeregu (24 lokale posiadające indywidualny garaż, balkon oraz ogródek), czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (32 mieszkania w budynkach oznaczonych odpowiednio jako Etap V, Etap VI, Etap VII, Etap VIII). W kwietniu 2014 roku przystąpiliśmy do realizacji budowy kolejnych etapów Inwestycji - 200 mieszkań spełniających wymagania rządowego programu dopłat – Mieszkanie dla Młodych oznaczonych jako Etap IX, Etap X, Etap XI, Etap XII oraz Etap XIII. Kolejną zrealizowaną inwestycję we Wróblowicach, składającą się z 12 budynków wielorodzinnych (łącznie 321 mieszkań) pod nazwą „Osiedle Lutynia Mieszkania MDM przy Rondzie” ukończyliśmy w październiku 2022 r. Osiedle Lutynia posiada pełną infrastrukturę: sklepy, dwa przedszkola, w tym jeden wraz ze żłobkiem, restaurację, bazarek warzywny, fryzjer, gabinet kosmetyczny, miejsca parkingowe ogólnodostępne, chodniki, drogi wewnętrzne oraz zieleń.

Kolejne inwestycje, które są już zrealizowane przez Dewelopera to domy szeregowe, domy w zabudowie bliźniaczej oraz zabudowa dwulokalowa w miejscowości Smolec. Pierwszą inwestycję deweloperską w miejscowości Smolec – domy szeregowe ukończyliśmy czerwcu 2016 roku. Pozostałe zrealizowane budynki, to zabudowa mieszkań w zabudowie dwulokalowej oraz domy w zabudowie szeregowej na ul. Kasztanowej i ul. Orzechowej, którą ukończyliśmy w 2020 r.

W chwili obecnej budujemy osiedle pod nazwą „Osiedle Leśnica Las” w bezpośrednim sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w granicach administracyjnych miasta Wrocławia (551 hektarów) w miejscowości Krępsice. Pierwszy etap inwestycji składa się z 72 mieszkań w zabudowie dwulokalowej, o powierzchni 71,90 m² (mieszkanie na parterze) oraz o powierzchni 127,90 m² (mieszkanie na I piętrze dwupoziomowe). Każde z mieszkań ma swój wydzielony ogródek, dwa miejsca postojowe oraz komórkę lokatorską. Termin odbioru mieszkań zaplanowany jest na III kwartał 2023 r.

Kolejne budowy realizujemy w miejscowości Smolec przy ul. Leszczynowej i ul. Jagodowej pod nazwą „Osiedle Smolec – Domy Szeregowe”. Cała inwestycja składa się z 60 domów, każdy o powierzchni 101,00 m². Wszystkie domy zostały już wybudowane, w tym do użytku oddano już 36 domów. Jest to miejsce pełne spokoju i pozytywnej energii, enklawa wypoczynku w zielonej części Smolca.

Tuż obok domów szeregowych w Krzeptowie budujemy „Osiedle Smolec przy Lesie”. Inwestycja, to urocze wolnostojące domki w zabudowie dwulokalowej, gdzie każdy mieszkaniec może poczuć się jak we własnym domu. 62 domy w zabudowie dwulokalowej, gdzie łącznie znajdują się 124 mieszkania, zostały już wybudowane. Mieszkanie na parterze składa się z dwóch sypialni, salonu z aneksem kuchennym, łazienki, korytarza oraz wiatrołapu o łącznej powierzchni 78,25 m². Natomiast na I piętrze, mieszkanie jest dwupoziomowe, składa się z dwóch sypialni, salonu z aneksem kuchennym, łazienki, korytarza oraz wiatrołapu o łącznej powierzchni 140,15 m² w tym antresola 62,00 m². Każde mieszkanie ma jedno lub dwa miejsca postojowe oraz komórkę lokatorską. Każdy na parterze posiada ogródek oraz niektóre na piętrze I.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Osiedle Lutynia w Wróblowicach – Etap I, II, III, IV Domy w zabudowie szeregowej



Adres	ETAP I: ul. Przyjazna 13 - 23, Wróblowice, działki nr 4/67, 4/68, 4/69, 4/70, 4/71, 4/72 ETAP II: ul. Przyjazna 1 - 11, Wróblowice, działki nr 4/73, 4/74, 4/75, 4/76, 4/77, 4/78 ETAP III: ul. Mieszka I 2 - 12, Wróblowice, działki nr 4/61, 4/62, 4/63, 4/64, 4/65, 4/66 ETAP IV: ul. Mieszka I 14 - 24, Wróblowice, działki nr 4/55, 4/56, 4/57, 4/58, 4/59, 4/60
Data rozpoczęcia	28.11.2011 r.,
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	dla Etapu I – 08.08.2013 r., dla Etapu II – 10.01.2014 r., dla Etapu III – 26.03.2015 r., dla Etapu IV – 26.03.2015 r.,

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Osiedle Lutynia – Mieszkania MDM przy Rondzie



Adresy całej Inwestycji	Wróblewice: ul. Wodna 3, 5, 7, 9, 11 i 13, ul. Bolesława Krzywoustego 1, 3, 5, 5a, 7, 9 11, 13, 15 i 17, ul. Stefana Batorego od 1 do 18 i ul. Przyjazna 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32 i 34.
Adres ostatnich dwóch budynków	Etap R7 Budynek Typ A – ul. Stefana Batorego 1, 3 i 5 Etap R7 Budynek Typ B – ul. Przyjazna 30, 32 i 34
Data rozpoczęcia całego Etapu	19.08.2015 r.,
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Etap R7 Budynek Typ A – 12.10.2022 r., Etap R7 Budynek Typ B – 03.08.2022 r.,

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Osiedle Pogodne



Adresy całej Inwestycji	Lutynia, ul. Jana III Sobieskiego
Adres ostatniego Etapu	„Osiedle Pogodne” Lutynia ul. Jana III Sobieskiego
Data rozpoczęcia	16.03.2021 r.
Data zawiadomienia o zakończeniu budowy	13.04.2023 r.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie toczy się
---	---------------

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU**

Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹	Osiedle Smolec Przy Lesie Domy od nr 48-62: Krzeptów, Kąty Wrocławskie,
--	---

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

	- działki gruntu od nr 137/1 do nr 137/5, od nr 138/1 do 138/5, od nr 142/1 do nr 142/4, nr 107/297.	
Numer księgi wieczystej	WR1S/00015674/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej IV Wydział Ksiąg Wieczystych	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale IV księgi wieczystej	Brak;	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy;	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Budynki jednorodzinne dwulokalne, budynki jednorodzinne dwulokalne w zabudowie szeregowej, budynki jednorodzinne w zabudowie szeregowej, Gospodarstwo Agroturystyczne „Zielona Dolina dla Dzieci” W odległości 800 m znajduje się Lotnisko Wrocław-Strachowice W odległości 1,0 km znajduje się linia kolejowa. Sklepy i markety: Najbliższy sklep spożywczy znajduje się w odległości 500 metrów, duży supermarket w odległości 2 km. Szkoły i przedszkola: Publiczna szkoła podstawowa i przedszkole znajdują się w promieniu 1 km. Komunikacja miejska: Najbliższy przystanek autobusowy znajduje się w odległości 300 metrów, a stacja kolejowa w odległości 2 km, co zapewnia dogodne połączenia z centrum Wrocławia. Opieka zdrowotna: Przychodnia lekarska i apteka znajdują się w odległości 1,5 km od osiedla. Rekreacja i wypoczynek: W pobliżu znajduje się park, plac zabaw oraz ścieżki rowerowe.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Plan ogólny gminy Kąty Wrocławskie (w opracowaniu);
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Krzeptów przyjęty uchwałą nr XLVII/342/02 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 marca 2002 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzeptów
	Miejscowy plan odbudowy	Brak;

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

³⁾ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

	Inne ⁴⁾	Brak;
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	MJw – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym KD1x2 – teren ulicy klasy dojazdowej. Zi – teren zieleni izolacyjnej Jedna kondygnacja, z dopuszczeniem drugiej w poddaszu.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określono jedynie przeznaczenie minimum 25% powierzchni działki pod zieleni.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nieokreślone
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić co najmniej 25 % powierzchni terenu;
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nieokreślone
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Uciążliwość działalności prowadzonej na terenie wydzielonym nie może przekroczyć granicy własnej terenu, Działalność prowadzona w ramach budynku mieszkalnego nie może powodować uciążliwości dla mieszkańców;
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie występuje;
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Z uwagi na domniemane zawartości reliktyw archeologicznych ustalona została strefa ochrony konserwatorskiej;

⁴⁾ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawie:

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (CPK),
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Z uwagi na sąsiedztwo lotniska obowiązują przepisy określone w Dokumentacji Rejestracyjnej Lotniska Wrocław-Strachowice, oraz przepisy odrębne;
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dojazd z drogi powiatowej 1KDL, z drogi publicznej 3KDD, 2KDD oraz z dróg wewnętrznych;
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nowe sieci przesyłowe należy prowadzić jako podziemne;
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym*	Przeznaczenie terenu	MJw – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym KD1x2 – teren ulicy klasy dojazdowej. Zi – teren zieleni izolacyjnej 5 WS – rów melioracyjny,
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określono jedynie przeznaczenie minimum 25% powierzchni działki pod zieleni.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Jedna kondygnacja, z dopuszczeniem drugiej w poddaszu.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	25%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie określono;
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy;
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy;
	forma architektoniczna	Nie dotyczy;
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy;
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy;
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy;

* W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy;
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy;
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy;
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy;
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy;
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy;
	Nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy;
	Wysokość zabudowy	Nie dotyczy;
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości ⁵⁾ , zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Rady Gminy Kąty Wrocławskie nr XXXVII/487/17 z dnia 28 grudnia 2017 r. dotycząca Miejscowego Planu KRZ-6 zakłada budowę nowej szkoły podstawowej w rejonie ulicy Wiśniowej w miejscowości Krzeptów; Plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Krzeptów przyjęty uchwałą nr XLVII/342/02 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 marca 2002 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzeptów: •Na terenie objętym planem nie znajdują się tereny o przeznaczeniu przemysłowym lub pod sklepy wielkopowierzchniowe. •W publicznie dostępnych dokumentach nie przewiduje się inwestycji komunalnych, w szczególności oczyszczalni ścieków, spalarni śmieci, wysypiska śmieci, cmentarza. Ponadto,

⁵⁾ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

		• W pobliżu terenu inwestycji przebiega korytarz powietrzny związany z portem lotniczym im. Mikołaja Kopernika, Wrocław-Starachowice. • WO – teren wód otwartych – rów melioracji. • ZP – teren zieleni parkowej wypoczynkowo-rekreacyjnej. • UO – teren usług oświaty. • KLP – teren ulicy wewnętrznej klasy lokalnej „L” ul. Bukowa. • UN – teren usług nieuciążliwych typu handel, rzemiosło, gastronomia, kultura, Łączność, administracja, bankowość, usługi farmaceutyczne itp. • MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. • MJw – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Zgodne z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego;
	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak informacji;
	Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak informacji;
	Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak informacji;
	Miejscowych planach odbudowy	Brak informacji;
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak informacji;
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Brak informacji;
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak informacji;

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak informacji;
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak informacji;
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak informacji;
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak informacji;
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak informacji;
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak informacji;
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak informacji;
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji;
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*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	525/2017 z dnia 28.02.2017 r. Starosta Powiatu Wrocławskiego Sprostowanie do pozwolenia na budowę 456/2017 z dnia 06.03.2017 r., oraz przeniesienie pozwolenia na budowę na Spółkę Komandytowo-Akcyjną 865/2023 z dnia 23.05.2023 r.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	6.03.2023	

* Niepotrzebne skreślić.

Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu;	Nie dotyczy;	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie 28.08.2023 Zakończenie 21.03.2024	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	15
	Rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Nie określono w miejscowym planie
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Ostateczny pomiar metrażu lokalu mieszkalnego zostanie ustalony na podstawie obmiaru tych powierzchni na etapie, w którym możliwe będzie dokonanie pomiaru. Pomiar zostanie dokonany przez sprzedającego zgodnie z normą PN - ISO 9836:2015 z uwzględnieniem zasad określonych w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r., w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1609 z późn. zm.) przy użyciu dalmierza laserowego. Wg normy PN - ISO 9836:2015: - pomiar wykonywany na poziomie podłogi; - w stanie całkowicie wykończonym; - wnęk w ścianach o powierzchni powyżej 0,1 m² nie dolicza się do powierzchni mieszkania; - powierzchnie zewnętrzne niezamknięte ze wszystkich stron, dostępne z danego pomieszczenia (balkony, loggie, tarasy itp.) dolicza się do jego powierzchni (mieszkania), wykazując oddzielnie powierzchnie nienakryte (balkony, tarasy), powierzchnie nakryte (loggie); - dokładność pomiarów i obliczeń powierzchni do 0,01 m²;	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Nie dotyczy;
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy;
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*(Nie dotyczy);	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*(Nie dotyczy);

	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁶⁾	Nie dotyczy;
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Nie dotyczy;	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Nie dotyczy;	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Nie dotyczy;	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie dotyczy;	
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM		
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Nie dotyczy;	
INNE INFORMACJE		
Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z:		
1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;		
2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;		
3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;		

⁶⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. ...) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata działalności – nie dotyczy
sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatni rok działalności;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena mieszkania brutto: zł Cena mieszkania netto: zł	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 m ²	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena lokalu brutto za 1 m² : zł/m²	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej lub jednej z tych umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 , 3 lub ust. 2 ustawy z dnia 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	2 kondygnacje naziemne
	Technologia wykonania	Tradycyjna: 1. konstrukcja budynku – żelbetowa i murowana z bloczków silikatowych 2. konstrukcja dachu – więźba drewniana, dach pokryty dachówką betonową. Rozwiązania konstrukcyjne i technologiczno - materiałowe: • fundamenty zbrojone, izolowane przeciwwilgociowo; • ściany fundamentowe z bloczków betonowych, izolowane; przeciwwilgociowo i termicznie; • ściany konstrukcyjne: pustak silka 24 cm+ ocieplenie styropianem 18 cm; • strop: FILIGRAN; • schody zewnętrzne: żelbetowe prefabrykowane; • ścianki działowe wewnętrzne gazobetonowe; • tynki wewnętrzne: gipsowe maszynowe; • posadzki betonowe.

	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	• dach: dwuspadowy kryty dachówką betonową; • elewacja: tynk strukturalny kolorowy; • teren ogrodzony od strony ogrodu siatką; • kostka na podjazdach i chodnikach.
	Liczba lokali w budynku	2
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	2
	Dostępne media w budynku	• instalacja c.o. z piecem gazowym dwufunkcyjnym i grzejnikami; • instalacja gazowa do kotłowni; • instalacja wodna (sieć wody: z sieci ogólnodostępnej); • instalacja kanalizacyjna; • instalacja elektryczna wewnętrzna; • instalacja RTV; • instalacja niskoprądowa;
	Dostęp do drogi publicznej	Działka nie posiada dostępu do drogi publicznej. Działki drogowe numer 173/477, 538/176, 538/264, 172/10, 537/9, (ulica Kasztanowa w Smolcu) obsługujące przedmiotową nieruchomość, zostaną sprzedane w udziałach, zapewniając dostęp do drogi publicznej. Dla domów D48-D53 zostaną sprzedane w udziały w działce 107/54 w Krzeptowie, zapewniając dostęp do drogi publicznej. Dla domów D54-D62 zostaną sprzedane w udziały w działkach 107/292, 141/4, 107/293, 140/6 w Krzeptowie, zapewniając dostęp do drogi publicznej. Na działkach drogowych numer 538/324, 172/17, 537/12 (ul. Baziowa w Smolcu), 170/16 w Smolcu oraz 107/290, 107/74 w Krzeptowie obsługujących również przedmiotową nieruchomość zostaną ustanowione służebności z chwilą podpisania aktu przenoszącego własność nieruchomości.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w	Budynek mieszkalny dwulokalowy wraz z wewnętrzną infrastrukturą techniczną Lokal D48D: Parter Działka nr 140/1	

budynku, jeżeli
przedsięwzięcie
deweloperskie albo
zadanie
inwestycyjne
dotyczy lokali
mieszkalnych

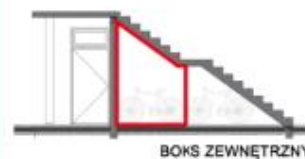
PARTER, D48 DÓŁ

UL. CZESŁAWA MIŁOSZA 11/1



ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ:

pow. użytkowa		69.42 m ²
1.	Wiatrołap	2.98 m ²
2.	Pokój	14.98 m ²
3.	Pokój	13.33 m ²
4.	Salon+Aneks	34.00 m ²
5.	Łazienka	4.13 m ²



KONTAKT

TEL.: 720 480 480
www.osiedle-smolec.pl
rafal@sogo.pl
kinga@sogo.pl

Standard prac wykończeniowych w lokalu Instalacje elektryczne:

- wewnętrzna instalacja elektryczna oświetlenia i gniazd wtykowych bez osprzętu;
- nabywca podpisuje indywidualną umowę na sprzedaż energii elektrycznej z dostawcą.

Instalacje sanitarne:

- przyłącze kanalizacji sanitarnej;
- przyłącze wody;
- nabywca podpisuje indywidualną umowę na sprzedaż z dostawcą
- wewnętrzna instalacja wody (bez urządzeń i armatury sanitarnej) rozprowadzona na wszystkich poziomach budynku;
- wewnętrzna instalacja kanalizacji PCW (bez urządzeń i armatury sanitarnej);

	• wewnętrzna instalacja c.o. – z piecem gazowym dwufunkcyjnym i grzejnikami; • nabywca podpisuje indywidualną umowę z dostawcą gazu; Standard wykończenia wewnątrz: • ścianki działowe wewnętrzne z gazobetonu; • tynki wewnętrzne: gipsowe maszynowe; • posadzki: z jastrychu cementowego układane na izolacji; • stolarka okienna PCV okleinowana jednostronnie od zewnątrz w kolorze, trzyszybowa o współczynniku dla szyb $K = 1,1$; • drzwi zewnętrzne stalowe, antywłamaniowe; • otwory drzwiowe wewnętrzne w lokalu bez ościeżnic i skrzydeł drzwiowych;
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy;
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy;
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy;
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy;

Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy;
--	--------------

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

- 1. Załącznik nr 1 – Rzut Mieszkania**
- 2. Załącznik nr 2 – Wzór umowy sprzedaży**

Potwierdzam odbiór Prospektu informacyjnego oraz projektu umowy sprzedaży wraz załącznikami dot. Lokal D41D Parter Działka nr 142/1 w Krzeptowie.

.....