

PROSPEKT INFORMACYJNY
dla przedsięwzięcia deweloperskiego przy ul. Granicznej w Skawinie



CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Optimum Inwestycje Optimum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa	
Adres	ul. Balicka 125b, 30-149 Kraków	
Nr NIP i REGON	NIP: 6772433794	REGON: 369994888
Nr telefonu	730 609 106	
Adres poczty elektronicznej	inwestycje@optimumgrupa.pl	
Nr faksu	-	
Adres strony internetowej	www.optimuminwestycje.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
Deweloper Optimum Inwestycje Optimum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Krakowie jest spółką celową dla realizacji inwestycji deweloperskich.	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPRESKIEGO	
Adres	ul. Trockiego 47B, 47BA w Krakowie
Data rozpoczęcia	17.04.2018 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	06.07.2019 r.
PRZYKŁADY INNYCH UKOŃCZONYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ DEWELOPRESKICH	
1.	
Adres	ul. Laurowa 31, 31A w Krakowie
Data rozpoczęcia	06.08.2018 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	17.09.2019 r.
2.	
Adres	ul. Uroczą 11-19, Balice
Data rozpoczęcia	17.10.2018 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	02.03.2020 r.
3.	
Adres	ul. Łanowa 45I,45J,45K,45L, Skawina
Data rozpoczęcia	19.06.2020 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	09.09.2021 r.

4.	
Adres	ul. Łanowa 45E,45F,45G,45H, Skawina
Data rozpoczęcia	19.06.2020 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	09.09.2021 r.
5.	
Adres	ul. Łanowa 45M,45N,45P,45R,45S, Skawina
Data rozpoczęcia	19.06.2021 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	18.11.2021 r.
6.	
Adres	ul. Feliksa Wróbleja 22, Kraków
Data rozpoczęcia	17.03.2020 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	09.11.2021 r.
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPRESKIE	
Adres	ul. Łanowa 45T,45U,45W, Skawina
Data rozpoczęcia	19.06.2021 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	31.12.2021 r.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100.000,00 zł	Nie
--	-----

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU		
Adres i nr działki ewidencyjnej	Działki nr 4876/10, 4876/11 Obręb ewidencyjny 0017, Skawina, ul. Graniczna 2A	
Nr księgi wieczystej	KR3I/00031716/0	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy	
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek	przeznaczenie w planie	A47MU teren zabudowy mieszkaniowej i usług KDZ tereny tras komunikacyjnych – publiczne drogi klasy zbiorczej
	dopuszczalna wysokość zabudowy	18 metrów

	dopuszczalna powierzchnia zainwestowania	70%
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 korytarzy powietrznych, a także znanych innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach		
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 Starosty Krakowskiego nr AB.II-S.1.190.2021 z dnia 27 kwietnia 2021 roku znak: AB.II-S.6740.1.545.2020.KG zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenie na budowę pn.: Budowa budynku mieszkaniowo-usługowego z garażem w przyziemiu (z instalacjami wewnętrznymi wod.-kan., gaz, c.o., energii elektrycznej, teletechnicznej, fotowoltaiki, pomp ciepła, wentylacji mechanicznej, p. poż.), wraz z infrastrukturą techniczną (instalacje zewnętrzne wod.-kan., energii elektrycznej i oświetlenia) i komunikacyjną (ciąg pieszo – jezdny, dojścia, dojazdy do budynku, miejsca postojowe, mury oporowe) przy ul. Granicznej na dz. nr 4876/10, 4876/11 w m. Skawina, gmina Skawina. Ostateczna i prawomocna z dniem 01 czerwca 2021 roku.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Rozpoczęcie: 01.02.2022 r. Zakończenie: 31.12.2023 r.	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	31.03.2024 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	Budowa 1 budynku mieszkalno-usługowego (67 mieszkań, lokale usługowe, garaż podziemny)
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy	Nie dotyczy

	budynkami)		
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Zgodnie z Ustawą: Powierzchnia lokalu mieszkalnego została pomierzona w oparciu o zasady zawarte w normie PN-ISO 9836 oraz w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego Dz.U. poz. 462 z dn. 25.04.2012r.		
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Środki własne		
	Nie dotyczy		
Środki ochrony nabywców	bankowy rachunek powierniczy	otwarty	zamknięty
	Gwarancja instytucji finansowej gwarantująca zwrot środków nabywcy lokalu, w razie przeniesienia odrębnej własności w terminie określonym w umowie		
*niepotrzebne skreślić			
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Środki wypłacane deweloperowi po zakończeniu poszczególnych etapów budowy.		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Limanowej		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego w etapach	Etap I, 25% 01.12.2021 Zakup gruntu; Projekt budowlany; Przygotowanie inwestycji		
	Etap II, 15% 20.05.2022 Roboty ziemne i stan surowy otwarty do poziomu "0" bez ścianek działowych		
	Etap III, 15% 05.08.2022 Stan surowy otwarty do poziomu +2 bez ścianek działowych		
	Etap IV, 15% 01.10.2022 Wykonanie stanu surowego otwartego z dachem wraz ze ściankami działowymi		
	Etap V, 10% 15.01.2023 Wykonanie stanu surowego zamkniętego z tynkami i wylewkami		
	Etap VI, 10% 14.04.2023 Wykonanie ocieplenia bez tynku i okładzin		
	Etap VII, 10%		

	31.12.2023 Wykonanie tynku i okładzin na elewacji; Instalacji, sieci i przyłączy; Zagospodarowanie terenu; Pozwolenie na użytkowanie
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Brak
WARUNKI ODSZTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ	
Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej.	I. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: 1. jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 16.09.2011 r. (Dz.U. Nr 232, poz. 1377), 2. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 w/w ustawy, 3. jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 w/w ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, 4. jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej, 5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do w/w ustawy, 6. w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1 w/w ustawy w terminie określonym w umowie deweloperskiej. W przypadkach, o których mowa w pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa, o którym mowa w art. 1 w/w ustawy a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Ponadto Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej: - w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym („obowiązki Dewelopera w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego”); - w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, w

	terminie określonym w tym przepisie („obowiązki Dewelopera w przypadku upadłości banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy”). W przypadku, o którym mowa w niniejszym § ust. 1 tiret pierwszy powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym („w przypadku gdy Deweloper nie przedstawi w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, oświadczenia banku prowadzącego nowy mieszkaniowy rachunek powierniczy, Bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku”). W przypadku, o którym mowa w niniejszym § ust. 1 tiret drugi powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym („obowiązki Dewelopera w przypadku upadłości banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy”). II. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku: 1. niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, 2. niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo, o którym mowa w art. 1 w/w ustawy pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. III. Ponadto, nabywca lub deweloper będą mieć prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w przypadkach indywidualnie uzgodnionych w treści umowy deweloperskiej, o ile uzgodnienia takie nastąpią. IV. 1. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej. 2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera, nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości,
--	--

	jeżeli został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej.
INNE INFORMACJE	
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: -	
Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z: 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; 2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, jeśli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego lub aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej; 3) kopią pozwolenia na budowę; 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową - sprawozdaniem spółki dominującej; 5) projektem architektoniczno-budowlanym:	
Nabywca może zapoznać się w lokalu dewelopera z powyższymi dokumentami oraz: 6) wypisem z rejestru gruntów/wyrysem z mapy ewidencyjnej dla działek objętych inwestycją 7) mapą zagospodarowania terenu inwestycji 8) rzutami kondygnacji domów realizowanych w ramach inwestycji	