

# PROSPEKT INFORMACYJNY

ul. Przyszła 4/4A, 97-300 Piotrków Trybunalski



GRK NOVA Wychowalek i Wspólnicy Spółka Komandytowa  
ul. Żelazna 7a  
97-300 Piotrków Trybunalski

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 04.06.2024 r.

# PROSPEKT INFORMACYJNY

## CZĘŚĆ OGÓLNA

### 1. DANE INFORMACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

Deweloper:	GRK NOVA Wychowalek i Wspólnicy Spółka Komandytowa ul. Żelazna 7a 97-300 Piotrków Trybunalski
tel. kom. email:	885 633 333 kontakt@szkolnanowesady.pl www.szkolnanowesady.pl
Nr KRS	0000990554
NIP	7712912379
REGON	387722934

### 2. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Historia i udokumentowane doświadczenie dewelopera

#### PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

„Szkolna Nowe Sady – budynek A” – data zakończenia przedsięwzięcia: 27/03/2023 r.

#### PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

NIE DOTYCZY

#### OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

„Szkolna Nowe Sady – budynek A” – data zakończenia przedsięwzięcia: 27/03/2023 r.

CZY PRZECIWKO DEWELOPEROWI PROWADZONO (LUB PROWADZI SIĘ) POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNE NA KWOTĘ POWYŻEJ 100 000 ZŁ?

NIE

### 3. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

#### INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU

Adres :	ul. Przyszła 4/4A
nr ewidencyjny działki:	97-300 Piotrków Trybunalski 20/4, 22/4, 23/5 w obrębie 23
Nr księgi wieczystej:	PT1P/00006348/9
Istniejące obciążenie hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej:	nie dotyczy
Suma Hipoteki:	nie dotyczy

#### **Wierzytelność i stosunek prawny:**

Nie dotyczy

#### **Wierzyciel Hipoteczny (nazwa, siedziba, REGON, KRS):**

Nie dotyczy

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości:

Nie dotyczy

#### **Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek:**

##### **Przeznaczenie w planie**

Uchwała nr XVI/275/07 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z 28 listopada 2007r. roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zawartego pomiędzy ulicami Szkolną i Polną w Piotrkowie Trybunalskim określa: wielofunkcyjną zabudowę śródmiejską, czyli zabudowę mieszkaniowo-usługową sprzyjającą kształtowaniu „przyjaznych wnętrz śródmiejskich”.

### 3. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

#### INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU

##### **Dopuszczalna wysokość zabudowy**

Zgodnie z uchwałą nr XVI/275/07 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z 28 listopada 2007r. roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obszaru zawartego pomiędzy ulicami Szkolną i Polną w Piotrkowie Trybunalskim określa:

**na obszarze jednostek 2MŚ i 3MŚ możliwa jest realizacja budynków wielofunkcyjnych o wysokości do 18m (w południowej części terenu, przy ul. Szkolnej), dalej na północ o wysokości do 15m, a przy ulicy Polnej – do 12m, licząc od rzędnej najniższej położonego punktu na naturalnej warstwy terenu w obrysie zewnętrznym budynku.**

##### **Dopuszczalny procent zabudowy działki**

Zgodnie z uchwałą nr XVI/275/07 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z 28 listopada 2007r. roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obszaru zawartego pomiędzy ulicami Szkolną i Polną w Piotrkowie Trybunalskim określa: **dopuszczalną powierzchnię zabudowy wynoszącą od 30% do 70% terenu inwestycji.**

**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:**

Uchwała nr XVI/275/07 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z 28 listopada 2007r. roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zawartego pomiędzy ulicami Szkolną i Polną w Piotrkowie Trybunalskim określa:

- poszerzenie i wydłużenie ulicy Przyszłej 20KDD, która dzieli teren na dwie części (jednostki 2 MŚ i 3MŚ) wzdłuż osi północ – południe, wraz z rozbudową sieci miejskich w pasie drogowym bądź na sąsiadujących działkach
- docelowo planuje się zjazdy z istniejącej i projektowanej ulicy Przyszłej. W całym zespole zabudowy przewidziano łącznie 6 zjazdów indywidualnych oraz jeden zjazd publiczny. Projekty zjazdów oraz projekt ulicy 20 KDD stanowiąc będą odrębne opracowania.

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:

36/2022 znak IMA.6740.307.2021 z dnia 23.02.2022 wydane przez Prezydenta Miasta pełniącego funkcję Starosty Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.

Decyzja z dnia 21.09.2022 r. przenosząca wszystkie warunki decyzji nr 36/2022 znak IMA.6740.307.2021 z dnia 23.02.2022 r. na rzecz GRK NOVA Wychowatek i Wspólnicy Sp. komandytowa wydana przez Prezydenta Miasta pełniącego funkcję Starosty Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.

Decyzja 276/2023 z dnia 29.12.2023 r. **zmieniająca w części** decyzję 36/2022 z dnia 23.02.2022 r., polegająca na zmianie sposobu użytkowania pomieszczeń L1 oraz L2 w parterze łącznika z funkcji rekreacyjnej na funkcję usługowo-rekreacyjną, na rzecz GRK NOVA Wychowatek i Wspólnicy Sp. komandytowa, wydana przez Prezydenta Miasta pełniącego funkcję Starosty Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.

Decyzja z dnia 04.06.2024 r. **zmieniająca w części** decyzję 36/2022 z dnia 23.02.2022 r., polegająca na zmianie w pkt 1 tej decyzji zapisu: „Przed przystąpieniem do użytkowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego B1-B2 dokonać rozbudowy i przebudowy ulicy Przyszłej (etap I i II ) zgodnie z załącznikiem graficznym do pisma z dnia 29.12.2021r.” na zapis o następującej treści: „Przed przystąpieniem do użytkowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego B1-B2 dokonać rozbudowy i przebudowy ulicy Przyszłej (etap I i II ) zgodnie z załącznikiem graficznym do pisma z dnia 29.12.2021r. **Do czasu zakończenia II etapu przebudowy i rozbudowy ulicy Przyszłej dojazd do budynku B1-B2 będzie realizowany za pomocą drogi tymczasowej wg dokumentacji załączonej do wniosku o zmianę decyzji w trybie art. 155 Kpa.**” na rzecz GRK NOVA Wychowatek i Wspólnicy Sp. komandytowa, wydana przez Prezydenta Miasta pełniącego funkcję Starosty Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.

Planowany termin rozpoczęcia prac budowlanych: 1.04.2022 r.

Planowany termin zakończenia prac budowlanych: 31.05.2024 r.

Termin do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości: 1.12.2024 r.

**INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU**

**Opis przedsięwzięcia deweloperskiego**

Budynek mieszkalny wielorodzinny, składający się z części B1 oraz B2, przy ulicy Przyszłej w Piotrkowie Trybunalskim. Budynek wolnostojący, dwuklatkowy, posiadający 4 kondygnacje naziemne oraz 1 kondygnację podziemną z funkcją garażu podziemnego. Dodatkowo 24 stanowiska parkingowe zewnętrzne przy wjeździe na teren inwestycji. Do części lokali mieszkalnych na parterze przylegać będą ogródki.

Rozmieszczenie budynków na nieruchomości:

Część inwestycji mieszkaniowej – budynek B1 – usytuowany jest przy granicy z działką drogową, ulicą Przyszłą.

Część inwestycji mieszkaniowej – budynek B2 – usytuowany na zachód od budynku B1, przy granicy z parkiem handlowo-usługowym.

Budynki połączone wspólnym łącznikiem oraz patio od południa działki, pełniącym funkcję rekreacyjną.

Od południowej granicy działek inwestycja graniczy z budynkiem A inwestycji Szkolna Nowe Sady.

**Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego:**

Pomiaru powierzchni dokonuje się na poziomie podłogi w stanie wykończonym. Ostateczna powierzchnia lokalu będzie wynikała z obmiaru geodezyjnego. Do powierzchni lokalu zostanie wliczona powierzchnia pod ściankami działowymi, nadającymi się do demontażu.

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł

finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego: Środki własne – 65 %  
Kredyty deweloperski – 35 %

**Środki ochrony nabywców:**

Bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy – otwarty

**Gwarancja instytucji finansowej gwarantująca zwrot środków nabywcy lokalu, w razie nieprzeniesienia odrębnej własności w terminie określonym w umowie:**

Nie dotyczy

**INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU**

**Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy:**

1. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek.

2. Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym wyłącznie po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.

3. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.

4. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z art.29 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.

5. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art.29 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, strony umowy deweloperskiej przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu powyżej wskazanych oświadczeń.

**Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy:**

ES Bank Spółdzielczy Radomsko

**INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU**

**Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego w etapach:**

Przedsięwzięcie deweloperskie zostanie zrealizowane w etapach:

I – Grunt pod inwestycję, prace projektowe, prace przygotowawcze, ogrodzenie terenu budowy, uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, prace ziemne, wykopy, zabezpieczenie wykopu, fundamenty, kondygnacja -1, strop nad garażem, koszty organizacji budowy – 23,62 %, przewidywany termin 1 września 2022 r.

II - Konstrukcja parteru, I piętra, II piętra, III piętra, stropodach, schody żelbetowe - stan surowy otwarty, instalacje elektryczne w garażu, instalacje sanitarne w garażu – 24,83 %, przewidywany termin 1 stycznia 2023 r.

III - warstwy izolacyjne dachu, stolarka okienna, prace wykończeniowe w lokalach mieszkalnych w zakresie instalacji sanitarnych i elektrycznych – 24,25 %, przewidywany termin 1 czerwca 2023 r.

IV - Elewacja, balkony i tarasy, Instalacje sanitarne w lokalach mieszkalnych, instalacje elektryczne w lokalach mieszkalnych, roboty wykończeniowe, łącznik – 17,17 %, przewidywany termin 1 listopada 2023 r.

V kamień milowy - Pozwolenie na użytkowanie, uruchomione windy, zakończone instalacje sanitarne i elektryczne w garażu podziemnym – 10,13 %, przewidywany termin 31 maja 2024 r.

**Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji – nie dotyczy**

## WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ

Warunki odstąpienia od umowy deweloperskiej zostały określone w Umowie deweloperskiej oraz Ustawie z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego:

Strony postanawiają, że jeżeli pomiędzy projektowaną powierzchnią Lokalu, wskazaną w umowie deweloperskiej, a powierzchnią Lokalu, określoną w inwentaryzacji powykonawczej, wystąpi różnica, to Cena zostanie przez Dewelopera odpowiednio skorygowana najpóźniej w terminie do dnia 1.05.2024 r., zaś Nabywcy zostanie przesłane zawiadomienie o korekcie Ceny wraz z wynikiem obmiaru Lokalu wykonanego przez uprawnionego geodetę. W przypadku, gdy powierzchnia Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej będzie się różnić od planowanej i wskazanej w niniejszej umowie powierzchni o więcej niż 3% (trzy procent), wyliczone zgodnie z polską normą PN-ISO 9836:1997, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni roboczych od dnia otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o korekcie Ceny, jednak nie później niż w terminie do dnia 1.06.2024 r.

Deweloper oświadcza, że Cena może ulec zmianie w zakresie proporcjonalnym do zmian w stawkach podatku VAT (ustawa z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz.U.2017r.,poz.1221 ze zm.)). W przypadku, gdy w wyniku zmiany stawki podatku VAT Cena ulegnie zmianie w ten sposób, że Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty, to w takiej sytuacji Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny, lecz nie później niż w terminie do dnia 1.06.2024 r..

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 mieszkaniowego lub domu jednorodzinnego z dnia 16.09.2011 r.;
- 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 Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkaniowego lub domu jednorodzinnego z dnia 16.09.2011 r.;
- 3) jeżeli deweloper nie doręczył, zgodnie z art.18 i art.19 Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkaniowego z dnia 16.09.2011 r., 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 ustawy;
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa, o którym mowa w art.1 Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkaniowego z dnia 16.09.2011r., w terminie określonym w umowie deweloperskiej.
7. W przypadkach, o których mowa w ust.1 pkt 1-5, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia;

## WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ

8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku 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.

9. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo, o którym mowa w art.1, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

**10) Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy deweloperskiej po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Nowej Ustawy 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 Nowej Ustawy Deweloperskiej,**

**11) Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. Nowej Ustawy Deweloperskiej, w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Nowej Ustawy Deweloperskiej, tj. obowiązku poinformowania Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym Bankiem o dokonanej zmianie i przekazania Nabywcy oświadczenia Banku, potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy,**

Art.31.1. 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 na podstawie art.29 ust.4 i 5, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w terminie 7 dni licząc od dnia otrzymania oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.

## INNE INFORMACJE

Informacja o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipotecę nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź też finansującego zakup tej nieruchomości lub jej części w przypadku równoczesnego ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego — na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności albo bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. – **NIE DOTYCZY**

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) 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 dwa lata;
- 5) projektem architektoniczno-budowlanym.

Przedsięwzięcie deweloperskie jest finansowane ze środków własnych w 65 % .

Istnieje możliwość zapoznania się z powyższymi dokumentami w lokalu dewelopera pod adresem:

Ul. Żelazna 7A, 97-300 Piotrków Trybunalski

