

**PROSPEKT INFORMACYJNY**  
 dotyczący przedsięwzięcia deweloperskiego  
**„Smaragdowe Wiry”**

**CZEŚĆ OGÓLNA**

**I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Spółka pod firmą <b>PerfectHouse Developer</b> spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu wpisana do rejestru przedsiębiorców Sądu Rejonowego Poznań - Nowe Miasto i Wilda, VIII Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem <b>KRS 0000639892</b>	
Adres	ul. Węglowa 1/3 60-122 Poznań  (adres lokalu przedsiębiorstwa)	
Nr NIP i REGON	(NIP)  7792447417	(REGON)  365521029
Nr telefonu	606 679 910 – Wojciech Żurczak – prezes Zarządu	
Adres poczty elektronicznej	kontakt@szmaragdowewiry.pl	
Nr faksu		
Adres strony internetowej dewelopera	<a href="http://www.szmaragdoweWiry.pl">www.szmaragdoweWiry.pl</a>	

**II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
Spółka korzysta z doświadczenia najlepszych na rynku firm i osób, które realizowały wiele projektów deweloperskich.	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie):	
nie dotyczy	

Adres	ul. Podgórna 73/1 i 73/2 i 73A/1 i 73A/2 na działkach o nr. 156/11 i 156/10 ul. Podgórna 75/1 i 75/2 i 75A/1 i 75A/2 na działkach o nr 155/11 i 155/10
Data rozpoczęcia	03.02.2016
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	28.04.2017
<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	ul. Podgórna 73B/1 i 73B/2 i 73C/1 i 73C/2 na działkach nr 156/9 i 156/8
Data rozpoczęcia	02.02.2017
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	10.05.2018
<b>OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIE</b>	
Adres	ul. Podgórna 75B/1 i 75B/2 i 75C/1 i 75C/2 na działkach nr 155/9 i 155/8
Data rozpoczęcia	02.02.2017
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	24.10.2018

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

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU</b>	
Adres i nr działki ewidencyjnej <sup>1</sup>	nieruchomość gruntowa położona w Wirach , gmina Komorniki, powiat poznański, województwo wielkopolskie, stanowiąca działkę numer ....., obręb Wiry, której sposób korzystania w księdze wieczystej oznaczono jako grunty orne, o obszarze ..... ha, zwana dalej Nieruchomością .
Nr księgi wieczystej	..... prowadzona przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu.
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	

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

nieruchomości		
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek	przeznaczenie w planie	Nieruchomość zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wiry znajduje się na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną
	dopuszczalna wysokość zabudowy	Dopuszczalna wysokość zabudowy została opisana w uchwale dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. wysokość nie może przekraczać 9 metrów
	dopuszczalny procent zabudowy działki	wg planu zagospodarowania maksymalną powierzchnię zabudowy ustala się na 30%
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 powie-trznych, a także znanych innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach	W promieniu jednego kilometra od Nieruchomości I nie dopuszcza się inwestycji mogących znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku prawo ochrony środowiska	
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
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 z dnia 07 grudnia 2015 roku, numer 5945/15, wydana z upoważnienia Starosty Poznańskiego, zatwierdzająca projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Roboty budowlane związane z Przedsięwzięciem Deweloperskim zostały rozpoczęte w dniu <b>25.03.2019</b> roku, planowane zakończenie jest do dnia ..... roku.	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	Umowa Przeniesienia Własności zostanie zawarta do dnia ..... roku Do wyznaczenia dokładnej daty i godziny oraz wskazania miejsca zawarcia Umowy Przeniesienia Własności uprawniony jest Deweloper. w przypadku niedokonania przez Nabywcę płatności całej ceny lub dwukrotnego nieprzystąpienia do odbioru lokalu mieszkalnego Deweloper ma prawo powstrzymać się z wyznaczeniem terminu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności lub odmówić przystąpienia do zawarcia tej umowy w terminie, o którym mowa powyżej.	

\* Niepotrzebne skreślić

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	Deweloper na nieruchomości realizuje przedsięwzięcie deweloperskie w rozumieniu art. 3 pkt 6 Ustawy, pod nazwą „Smaragdowe Wiry”, zwane dalej „Przedsięwzięciem Deweloperskim”, obejmujące łącznie budowę 24 budynków .
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	9,17 metra
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	<p>Wg normy PN-ISO 9836:1997</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pomiar na poziomie podłogi</li> <li>- w stanie całkowicie wykończonym</li> <li>- wnek w ścianach o powierzchni powyżej 0,1 m kw. nie dolicza się do powierzchni mieszkania</li> <li>- powierzchnie zewnętrzne niezamknięte ze wszystkich stron, dostępne z danego pomieszczenia (balkony, loggie, tarasy itp.) dolicza się do jego powierzchni (mieszkania, lokalu użytkowego), wykazując oddzielnie: <ul style="list-style-type: none"> <li>powierzchnie nienakryte (balkony, tarasy), powierzchnie nakryte (loggie)</li> </ul> </li> <li>- dokładność pomiarów i obliczeń powierzchni do 0,01 m kw.</li> </ul> <p>Powierzchnia pomieszczenia ze skośnym sufitem liczy się w całości, zgodnie z powierzchnią jego podłogi ale dzieli się ją na dwie części:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- część o wysokości 1,90 m i więcej</li> <li>- część o wysokości poniżej 1,90 m która może być zaliczona wyłącznie do powierzchni pomocniczej</li> </ul>	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	70% - ze środków własnych, 30% - ze środków uzyskanych w trakcie trwania inwestycji od Nabywców nabywających lokale na przedmiotowej inwestycji.	
	Instytucja kredytująca: nie dotyczy	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>1. W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od Umowy Przedwstępnej z powodu podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) kwoty przypadające do zapłaty po dniu podwyższenia stawki tego podatku zostaną podwyższone o kwotę wynikającą ze wzrostu tej stawki, a Nabywca zobowiązany będzie do zapłacenia kwoty wynikającej ze wzrostu tej stawki.</p> <p>2. W przypadku obniżenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia Ceny, w stosunku do stawek obowiązujących w dniu zawarcia Umowy Przedwstępnej, Deweloper odpowiednio obniży Cenę, w taki sposób, że do kwot przypadających do zapłaty po dniu obniżenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) doliczy podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.</p> <p>3. W przypadku zmiany Ceny wynikającej ze zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) i nieskorzystania przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od Umowy Przedwstępnej Deweloper doręczy Nabywcy nowy harmonogram płatności, uwzględniający zmianę stawki podatku od towarów i usług (VAT).</p> <p>4. W przypadku, gdy różnica pomiędzy powierzchnią projektowaną a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej będzie mniejsza albo równa 2% lub też w przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od Umowy Przedwstępnej, Cena ulegnie odpowiednio zmniejszeniu albo zwiększeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o które odpowiednio</p>	

	<p>zmniejszyła się albo zwiększyła się ta powierzchnia, przez stawkę za jeden metr kwadratowy Lokalu Mieszkalnego. O zmianie Ceny Deweloper zobowiązuje się powiadomić Nabywcę najpóźniej na 7 (siedem) dni przed Odbiorem Lokalu Mieszkalnego. W przypadku, gdyby różnica ta zwiększała Cenę, Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty na rzecz Dewelopera tej różnicy w terminie do dnia Odbioru Lokalu Mieszkalnego.</p> <p>5. W przypadku, gdyby różnica zmniejszyła Cenę, Nabywca będzie uprawniony do zmniejszenia o taką różnicę ostatniej raty na poczet Ceny, a jeśli ta rata została już przez Nabywcę zapłacona, Deweloper zwróci Nabywcy kwotę tej różnicy w terminie 14 (czternastu) dni od daty zawiadomienia Nabywcy o jej powstaniu, na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę.</p>
--	---

#### **WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ**

Nabywca ma prawo odstąpić od umowy w terminie 30 dni od jej zawarcia:

- jeżeli treść umowy przedwstępnej nie zawiera elementów, a których mowa w art. 22 Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,
- jeżeli informacje zawarte w umowie przedwstępnej nie są zgodne z informacjami zawartymi w niniejszym prospekcie informacyjnym lub w załącznikach do umowy, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 powołanej ustawy,
- jeżeli Sprzedający nie doręczył prospektu informacyjnego wraz z załącznikami,
- jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę przedwstępną są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy,

Nabywca ma prawo odstąpić od umowy:

- w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę prawa własności w terminie określonym umową przedwstępną; przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy w takim przypadku, Nabywca wyznacza spółce 120-dniowy termin na przeniesienie prawa, o którym mowa wyżej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu, będzie uprawniony do odstąpienia od umowy.

Sprzedający ma prawo odstąpić od umowy przedwstępnej:

- w przypadku nie spełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub w wysokości określonej w umowie przedwstępnej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez kupującego świadczenia jest spowodowane działaniem siły wyższej.
- w przypadku nie stawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Kupującemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy również w przypadku:

- zmiany ceny lokalu na skutek zmiany stawki podatku VAT i to w terminie 7 dni, licząc od dnia otrzymania zawiadomienia od Sprzedającego o zmianie ceny,
- zmiany ceny lokalu na skutek zwiększenia powierzchni lokalu powyżej 2% i to w terminie 7 dni, licząc od dnia otrzymania zawiadomienia od Sprzedającego o zmianie ceny.

<p>Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy</p>	<p>1.W przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) powyżej 8% i mającej wpływ na wysokość Ceny przed dokonaniem przez</p>
--	--

przedwstępnej	<p>Nabywcę pełnego rozliczenia, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy Przedwstępnej w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie przepisów dotyczących podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT). Nieskorzystanie przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia w powyższym terminie oznacza utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia.</p> <p>2. W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni Lokalu Mieszkalnego większej niż 2% między powierzchnią wskazaną w Prospekcie Informacyjnym, wynikającą z dokumentacji projektowej a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy Przedwstępnej w terminie 30 dni od dnia, w którym Deweloper poinformował Nabywcę o powierzchni Lokalu Mieszkalnego, wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej. Nieskorzystanie przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia w powyższym terminie oznacza utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia.</p> <p>3. Nabywcy nie przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy Przedwstępnej z powodu różnicy powierzchni większej albo mniejszej niż 2% między powierzchnią podaną powyżej, wynikającą z dokumentacji projektowej a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, jeżeli różnica ta wynika z wprowadzenia zmian w Lokalu Mieszkalnym na wniosek Nabywcy.</p> <p>4. Nadto Nabywca może odstąpić od Umowy Przedwstępnej na warunkach wskazanych w Ustawie.</p>
---------------	--

**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 lokalem mieszkalnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych:

Informujemy o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy przedwstępnej 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) projektem architektoniczno-budowlanym.

**CZĘŚĆ INDYWIDUALNA**

Cena m <sup>2</sup> powierzchni lokalu	Cena lokalu mieszkalnego zwana dalej „Ceną” wynosi ..... zł
--	---

mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	(słownie: ..... <b>tyśiący złotych</b> ), przy czym na cenę składa się: cena netto ..... zł, oraz podatek od towarów i usług (VAT) od podanej ceny netto, według stawki 8%, w kwocie ..... zł .	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego będącego przedmiotem umowy przedwstępnej lub budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy przedwstępnej	liczba kondygnacji	2
	technologia wykonania	wskazano w Załączniku nr 3 do Prospektu Informacyjnego.
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	wskazano w Załączniku nr 3 do Prospektu Informacyjnego.
	liczba lokali w budynku	2
	liczba miejsc garażowych i postojowych	1 miejsce postojowe w garażu 2 miejsca postojowe przed lokalem.
	dostępne media w budynku	Woda, prąd, gaz , kanalizacja
	dostęp do drogi publicznej	Budynek posiada dostęp do drogi publicznej.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal znajduje się z lewej/prawej strony budynku mieszkalnego	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal mieszkalny, przy ul. <b>Podgórna</b> ..... oznaczony numerem projektowym ..... składać się będzie z salonu, kuchni, 2 (dwóch ) korytarzy, łazienki, 3 (trzech) pokoi ,pralni , wiatrołapu i kotłowni o powierzchni <b>całkowitej</b> wynoszącej łącznie ~ ..... m2 ( ..... /100 metrów kwadratowych), a opis założeń materiałowo-konstrukcyjnych oraz istotne parametry standardu wykonania i wykończenia Budynków, Lokalu Mieszkalnego zawiera Załącznik nr 3 do Prospektu Informacyjnego.	

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

.....

**Załączniki:**

1. Decyzja pozwolenia na budowę
2. Rzuty budynku
3. Opis założeń materiałowo-konstrukcyjnych oraz istotne parametry standardu wykonania i wykończenia Budynków (standard wykończenia)