

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

17.07.2015  
wydanie 1

## PROSPEKT INFORMACYJNY

### CZĘŚĆ OGÓLNA

#### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	ROZA DEVELOPMENT SP. Z O.O. Spółka prawa handlowego, spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, KRS 0000282382 Sąd Gospodarczy w Warszawie, Kapitał Zakładowy 7 210 000,00 zł – opłacony w całości.
Adres	UL. PTASIA 14, 26-600 RADOM
Nr NIP i REGON	(NIP) 948-247-20-14 (REGON) 140983586
Nr telefonu	48 48 385 75 95
Adres poczty elektronicznej	roza@roza-development.eu
Nr faksu	48 48 385 75 96
Adres strony internetowej dewelopera	www.roza-development.eu

#### II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
<b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)</b>	
Adres	Zespół Zabudowy Mieszkaniowej Wielorodzinnej z Infrastrukturą przy ul. Rapackiego w Radomiu (składający się z 9 budynków mieszkaniowych)

Data rozpoczęcia	styczeń 2008r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	decyzja nr 43/09 z dnia 05.03.2009 budynki nr 1,2,3,5 decyzja nr 17/10 z dnia 29.01.2010 budynek nr 4 i 7 decyzja nr 50/10 z dnia 24.03.2010 budynek 6 decyzja nr 92/10 z dnia 04.08.2010 budynek 8 i 9
<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	-----
<b>OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIE</b>	
Adres	Zespół Zabudowy Mieszkaniowej Wielorodzinnej z Infrastrukturą przy ul. Rapackiego w Radomiu (składający się z 9 budynków mieszkaniowych)
Data rozpoczęcia	styczeń 2008r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	decyzja nr 43/09 z dnia 05.03.2009 budynki nr 1,2,3,5 decyzja nr 17/10 z dnia 29.01.2010 budynek nr 4 i 7 decyzja nr 50/10 z dnia 24.03.2010 budynek 6 decyzja nr 92/10 z dnia 04.08.2010 budynek 8 i 9

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Na dzień wydania prospektu informacyjnego nie prowadzi się i nie prowadzono przeciwko spółce "Roza Development" Sp. z o.o. z siedzibą w Radomiu przy ul. Ptasiej 14 postępowania egzekucyjnego na kwotę powyżej 100.000,00 złotych.
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU</b>	
Adres i nr działki ewidencyjnej	Przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą OSIEDLE MIESZKANIOWE DUET polegające na budowie dwóch ośmiokondygnacyjnych budynków mieszkalnych, wielorodzinnych, z garażem wbudowanym, w ramach którego Deweloper zamierza wybudować budynek mieszkalny oznaczony symbolem „B1”- DUET I, w którym znajdować się będzie 56 (pięćdziesiąt sześć) lokali mieszkalnych, o projektowanej powierzchni użytkowej 2.990,60m.kw. i budynek mieszkalny oznaczony symbolem „B2”- DUET II, w którym znajdować się będzie 56 (pięćdziesiąt sześć) lokali mieszkalnych, o projektowanej powierzchni użytkowej 2.975,04m.kw. zlokalizowane w Radomiu przy ul. Żwirki i Wigury. Działki nr 58/61; 58/64 ;58/71; 58/72; 58/65 ( arkusz 19, obręb 0020 - Gołębiów), na których zaplanowano przedsięwzięcie deweloperskie położone są w północnej części

	<p>Radomia, pomiędzy ul. 11- Listopada oraz terenami zielonymi objętymi miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego "Park Gołębiów Północ".  Działki nr 58/65; 58/72; włączono w zakres inwestycji ze względu na przyłączenie projektowanego obiektu do istniejących elementów infrastruktury technicznej, miejsc postojowych oraz wybudowanie zjazdów i przedłużenie istniejącej ul. Żwirki i Wigury zgodnie z zawartym porozumieniem z dnia 10 listopada 2011r wraz z aneksem z dnia 18 września 2014r.</p>		
Numer księgi wieczystej	<p>Działka 58/61 i 58/64 , 58/71 objęta jest księgą wieczysta Nr RA1R/00119851/1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Radomiu- własność spółki.  Działka 58/72 objęta jest księgą wieczysta Nr RA1R/00004823/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Radomiu – własność Skarbu Państwa.  Działka 58/65 objęta jest księgą wieczysta Nr RA1R/00128371/8 prowadzoną przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Radomiu – własność Gmina Miasta Radomia.</p>		
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	<p>Hipoteka umowna – na rzecz Banku kredytującego – zabezpieczenie spłaty kapitału kredytu, odsetek, prowizje i inne koszty i należności uboczne od udzielonego kredytu, umowa kredytowa nr 3496431/03/OB/15 z dnia 10.07.2015 roku.</p>		
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	<p>Nie dotyczy</p>		
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek	<p><u>Po stronie północnej:</u>  przeznaczenie w planie  działki: 58/33; 58/23; 58/24; 58/76; 58/75; 58/74</p>	<p>Działki objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Radomia dla obszaru „ Parku Gołębiów Północ” w Radomiu w rejonie ulic: Zbrowskiego, Chrobrego, Terenowej , Hallera uchwalonego uchwałą nr 667/2010 Rady Miejskiej w Radomiu z 25 stycznia 2010 ogłoszonego w dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 31 poz. 436 z 12.02.2010 r. według planu działki znajdują się w strefie 2ZP / strefa terenów zieleni parkowej/ podstawowe przeznaczenie terenów:  1) Zieleń urządzone wysoka i niska</p>	

Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek		<p>2) Ciągi piesze  3) Ciągi pieszo-jezdne  4) Ścieżki rowerowe  5) Mała architektura  6) Założenia wodne  7) Urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe – otwarte.</p> <p>Jako przeznaczenie dopuszczalne w strefie ustalono: liniowe i punktowe elementy infrastruktury technicznej.</p>
	Dopuszczalna wysokość zabudowy działki	brak planu
	Dopuszczalna procent zabudowy działki	brak planu
	<u>Po stronie zachodniej:</u> Działka 58/60	Tereny, które nie są objęte ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	Dopuszczalna wysokość zabudowy działki	brak planu
	Dopuszczalna procent zabudowy działki	brak planu
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek	<u>Po stronie południowej:</u> Działki 58/39;	Teren zabudowany osiedle mieszkaniowe. Tereny, które nie są objęte ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	Dopuszczalna wysokość zabudowy działki	brak planu
	Dopuszczalna procent zabudowy działki	brak planu
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek	<u>Po stronie wschodniej:</u> 58/95; 58/59	Teren zabudowany osiedle mieszkaniowe.

		Tereny, które nie są objęte ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	Dopuszczalna wysokość zabudowy działki	brak planu
	Dopuszczalna procent zabudowy działki	brak planu
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>Wydział Architektury Urzędu Miasta w Radomiu informuje, że na dzień 13/04/2015 roku w obrębie 1 km od granic działek nr 58/65, 58/71, 58/72, 58/61, 58/64 (obręb 0020-Gołębiów, arkusz 19) położonych przy ul. Żwirki i Wigury w Radomiu nie zostały wydane decyzje administracyjne na budowę/ rozbudowę dróg, budowę linii szynowych, oczyszczalni ścieków, spalarni śmieci, wysypisk, cmentarzy i inne inwestycje komunalne.</p> <p>Działki o nr 58/65, 58/71, 58/72, 58/61, 58/64, na których planowane jest przedsięwzięcie deweloperskie znajdują się w zasięgu powierzchni ograniczającej poziomej wewnętrznej lotniska współużytkowanego Radom – Sadków.</p> <p>Port Lotniczy Radom S.A. informuje, że na dzień 06/05/2015 roku działki o nr 58/65, 58/71, 58/72, 58/61, 58/64, na których planowane jest przedsięwzięcie deweloperskie nie są i nie będą w najbliższym czasie wyznaczone stałe korytarze powietrzne związane z cywilnymi operacjami lotniczymi odbywającymi się na radomskim lotnisku, w szczególności działki te nie znajdują się bezpośrednio pod ścieżką podejścia do drogi startowej lotniska w Radomiu – Sadkowie. Nie oznacza to jednak całkowitego braku przelotów nad wskazanym terenem, gdyż trasa statku powietrznego dolatującego/ odlatującego z lotniska Radom – Sadków może być dobrowolna, uzależniona od czynników takich jak np. warunki meteorologiczne, cel lotu czy dyspozycje wydane przez organ kontroli ruchu lotniczego.</p>	
<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	<p>prawomocna decyzja nr 774/2014 z dnia 15/10/2014 wydana przez Prezydenta Miasta Radomia ;</p> <p>prawomocna decyzja nr 901/2014 z dnia 04/12/2014 wydana przez Prezydenta Miasta Radomia ;</p>	

- \* Niepotrzebne skreślić
- \* Niepotrzebne skreślić
- \* Niepotrzebne skreślić

	prawomocna decyzja nr 45/2015 z dnia 29/01/2015 wydana przez Prezydenta Miasta Radomia .
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	rozpoczęcie prac - 07.04.2015 rok zakończenie prac - 31.03.2017 rok .
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	30/06/2017 roku, nie wcześniej jednak niż po zakończeniu budowy, uzyskania prawomocnej decyzji zezwalającej na użytkowanie budynku i innych dotyczących przedsięwzięcia deweloperskiego oraz uiszczeniu przez Nabywcę całkowitej ceny zakupu oraz odbioru lokalu na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego.
<p>Opis przedsięwzięcia deweloperskiego: Przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą OSIEDLE MIESZKANIOWE DUET polegające na budowie dwóch ośmiokondygnacyjnych budynków mieszkalnych, wielorodzinnych, z garażem wbudowanym, w ramach którego Deweloper zamierza wybudować budynek mieszkalny oznaczony symbolem „B1”- DUET I, w którym znajdować się będzie 56 (pięćdziesiąt sześć) lokali mieszkalnych, o projektowanej powierzchni użytkowej 2.990,60m.kw. i budynek mieszkalny oznaczony symbolem „B2”- DUET II, w którym znajdować się będzie 56 (pięćdziesiąt sześć) lokali mieszkalnych, o projektowanej powierzchni użytkowej 2.975,04 m.kw. Oba budynki łączy jednokondygnacyjna podziemna część garażowa usytuowana pod częściami mieszkalnymi. Dach nad garażem pomiędzy budynkami mieszkalnymi został zaprojektowany w postaci ogródków, przypisanych do mieszkań zlokalizowanych na parterze - 10 mieszkań na parterze będzie posiadać ogródek do wyłącznego korzystania. Odległość między budynkami wynosić będzie około 23,5 m. Ponadto na tym poziomie zaprojektowano pomieszczenia lokatorskie dla mieszkań zlokalizowanych na poziomie parteru( łącznie 10 pomieszczeń lokatorskich). Na terenie działek zaprojektowano dwa zjazdy publiczne od strony wschodniej z przedłużenia ulicy Żwirki i Wigury. Trzy wjazdy do garażu wbudowanego zaprojektowano od strony północnej z drogi wewnętrznej ( 71 miejsc parkingowych). Na poziomie garażu poza miejscami parkingowymi zaprojektowano: węzeł cieplny, pomieszczenie przyłącza wody, pomieszczenie hydroforni, pomieszczenie rozdzielni elektrycznej, pomieszczenie śmietnika / dostęp z zewnątrz/ oraz 26 pomieszczeń lokatorskich. W północnej części zaprojektowano teren zielony z alejkami spacerowymi i w pełni wyposażonym placem zabaw dla dzieci z nawierzchnią syntetyczną. W VIII kondygnacyjnych budynkach od poziomu parteru do 6 piętra zaprojektowano wyłącznie mieszkania, a na 7 piętrach budynków zaprojektowano pomieszczenia lokatorskie ( 76 szt.). W obu budynkach zaprojektowano łącznie 112 lokali mieszkalnych: 1,2,3 pokojowych o zróżnicowanych powierzchniach od 31,63m<sup>2</sup> do 74,77m<sup>2</sup>. Każde mieszkanie posiada balkon, przynależne pomieszczenie lokatorskie i do wyboru garaż podziemny. Ogólna liczba miejsc postojowych na zewnątrz 77 sztuk do dyspozycji mieszkańców inwestycji. Osiedle ogrodzone z wyjściem bezpośrednim na teren zielony z placem zabaw.</p>	
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jedno-rodzinnego	Pomiar powykonawczy powierzchni użytkowej lokali zostanie dokonany zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:1997 tj. w świetle wykończonych otynkowanych ścian, przy czym do powierzchni użytkowej Lokalu będzie wliczona powierzchnia balkonu.
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	<p>środki własne oraz kredyt bankowy, środki nabywców wypłacone z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.</p> <p>25% środki własne 75% kredyt bankowy pomniejszony o środki nabywców gromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym i wypłacone przez bank na rzecz dewelopera.</p>
Środki ochrony nabywców	Środek ochrony w postaci bankowego otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

<p>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</p>	<p>1. Deweloper stosuje środek w postaci Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, o których mowa w Ustawie z dnia 16 września 2011 roku o Ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U.Nr 232, poz. 1377).</p> <p>Zgodnie z umową z dnia 10.07.2015 roku o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, Bank dokona wypłaty należnych Deweloperowi środków z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na wskazany przez Dewelopera rachunek bankowy po każdorazowym potwierdzeniu zakończenia realizacji danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie harmonogramem przedsięwzięcia określonego w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.</p> <p>Przed wypłatą środków Bank dokonuje kontroli realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego. Kontrola obejmuje sprawdzenie dokumentacji związanej z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ocenę stanu faktycznego i dokonywana jest przez podmiot zewnętrzny, z którym Bank podpisał umowę o współpracy.</p> <p>Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek.</p> <p>2. W celu obsługi wpłat i wypłat dokonywanych przez Nabywcę na rachunek, Bank otwiera konto techniczne wykorzystywane wyłącznie do jednej umowy deweloperskiej na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego. Wpłaty Nabywcy będą następowały na indywidualny otwarty rachunek powierniczy wskazany w umowie deweloperskiej za pośrednictwem konta technicznego, na warunkach i w terminach określonych w umowie deweloperskiej. Bank będzie ewidencjonował wpłaty i wypłaty na rachunek za pośrednictwem konta technicznego odrębnie dla każdego Nabywcy oraz na jego żądanie będzie przekazywał informacje o dokonanych wpłatach i wypłatach. Środki pieniężne zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym są nieoprocentowane zgodnie z umową zawartą z Bankiem o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.</p> <p>3. Za prowadzenie rachunku Bank pobiera miesięczną opłatę zgodnie z umową zawartą z Bankiem o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, która obciąża Dewelopera.</p>
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>Nad bezpieczeństwem oraz poprawnością operacji finansowych czuwa Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie, 00-844 Warszawa, ul. Grzybowska 81, który prowadzi otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy dla Dewelopera.</p>
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach</p>	<p><u>Etap I</u> - zakończenie etapu do 30.06.2015 rok – 25% kosztów inwestycji, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- koszt nabycia działki,</li> <li>- opracowanie dokumentacji budowlanej,</li> <li>- koszt przygotowania inwestycji do realizacji,</li> <li>- stan zerowy: roboty ziemne; fundamenty DUET I, G3, DUET II; ściany garażu DUET I, DUET II i ściany wind; ściany garażu G3; zbrojenie ścian; słupy garażu DUET I, G3, DUET II; strop, schody i belki nad garażem DUET I, G3, DUET II; izolacje,</li> <li>- stan surowy (konstrukcja żelbetowa): ściany, słupy, strop, schody, zbrojenie- parter DUET I i DUET II, I piętro DUET I,</li> <li>- instalacje wodno– kanalizacyjne DUET I i DUET II,</li> <li>- instalacje elektryczna DUET I i DUET II.</li> </ul> <p><u>Etap II</u> –zakończenie etapu do 30.09.2015 rok - 15% kosztów inwestycji, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stan zerowy: roboty ziemne;</li> <li>- izolacje;</li> <li>- stan surowy (konstrukcja żelbetowa): ściany, słupy, strop, schody, zbrojenie- piętro 1, 2, 3, 4 - DUET I i DUET II;</li> <li>- stan surowy (konstrukcje murowane): garaż, parter, piętro 1, 2 - DUET I i DUET II;</li> <li>- stolarka okienna - DUET I i DUET II;</li> <li>- tynki - DUET I i DUET II;</li> <li>- instalacje elektryczne - DUET I i DUET II.</li> </ul> <p><u>Etap III</u> –zakończenie etapu do 31.12.2015 rok - 15% kosztów inwestycji, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stan surowy (konstrukcja żelbetowa): ściany, słupy, strop, schody, zbrojenie- piętro 4 - DUET II, piętro 5, 6, 7 - DUET I i DUET II;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- stan surowy ( konstrukcje murowane): piętro 2 - DUET II, piętro 3,4,5 - DUET I i DUET II;</li> <li>- stolarka okienna - DUET I i DUET II;</li> <li>- tynki - DUET I i DUET II;</li> <li>- wylewki i posadzki przemysłowe - DUET I i DUET II;</li> <li>- instalacje wodno– kanalizacyjne - DUET I i DUET II;</li> <li>- instalacja C.O. - DUET I i DUET II;</li> <li>- instalacje elektryczne - DUET I i DUET II.</li> </ul> <p><u>Etap IV</u> –zakończenie etapu do 30.04.2016 rok- 10% kosztów inwestycji, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stan surowy ( konstrukcje murowane): piętro 5 - DUET II, piętro 6,7 - DUET I i DUET II;</li> <li>- pokrycie dachu;</li> <li>- stolarka okienna - DUET I i DUET II;</li> <li>- tynki - DUET I i DUET II;</li> <li>- elewacja - DUET I i DUET II;</li> <li>- wykończenie budynku - DUET I i DUET II: bariarki i posadzki z płyt gres;</li> <li>- instalacje elektryczne - DUET I i DUET II;</li> <li>- przyłącza.</li> </ul> <p><u>Etap V</u> –zakończenie etapu do 30.06.2016 rok- 10% kosztów inwestycji, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pokrycie dachu- Garaż – dach zielony;</li> <li>- tynki - DUET I i DUET II;</li> <li>- elewacja - DUET I i DUET II;</li> <li>- wykończenie budynku - DUET I i DUET II: bariarki i posadzki z płyt gres;</li> <li>- instalacje elektryczne - DUET I i DUET II;</li> <li>- przyłącza;</li> <li>- instalacje wodno– kanalizacyjne - DUET I i DUET II;</li> <li>- instalacja C.O. - DUET I i DUET II.</li> </ul> <p><u>Etap VI</u> –zakończenie do 30.09.2016 rok- 10% kosztów inwestycji, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pokrycie dachu- Garaż – dach zielony;</li> <li>- stolarka drzwiowa: garaż, DUET I i DUET II;</li> <li>- winda;</li> <li>- wykończenie budynku - DUET I i DUET II: bariarki i posadzki z płyt gres;</li> <li>- instalacje wodno– kanalizacyjne - DUET I i DUET II;</li> <li>- instalacja C.O. - DUET I i DUET II;</li> <li>- instalacja wentylacji- DUET I i DUET II;</li> <li>- przyłącza;</li> <li>- węzeł;</li> <li>- drogi.</li> </ul> <p><u>Etap VII</u> –zakończenie etapu do 31.12.2016 rok -15% kosztów inwestycji, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stolarka drzwiowa: DUET I i DUET II;</li> <li>- wylewki i posadzki przemysłowe- garaż;</li> <li>- malowanie ścian - DUET I i DUET II;</li> <li>- instalacje wodno– kanalizacyjne - DUET I i DUET II;</li> <li>- instalacja C.O. - DUET I i DUET II;</li> <li>- instalacja wentylacji- DUET I i DUET II;</li> <li>- instalacja elektryczna - DUET I i DUET II;</li> <li>- drogi;</li> <li>- zagospodarowanie terenu.</li> </ul>
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Zmiana ceny dopuszczalna jest w przypadku zmiany stawki VAT , proporcjonalnie do zmiany stawki, przy czym w takim przypadku Nabywcy lokalu będzie przysługiwało prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach i terminach określonych w § 6 ust. 5 zdanie 2 wzoru umowy deweloperskiej.
<b>WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ</b>	
Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskie	<p>1.Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów o których mowa w art. 22 ustawy z dnia 16.09.2011 o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,</li> <li>b) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami</li> </ul>



zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa art.22 ust.2 Ustawy

c) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art.18 i art. 19 Ustawy Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami,

d) 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 za wyjątkiem zmian, na które Nabywca wyraził zgodę,

e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do umowy, o której mowa w ust. a) punktu 1,

f) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa do opisanego w §3-im ust.1 Umowy deweloperskiej Lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, w terminie, o którym mowa w §8 ust. 1 Umowy deweloperskiej.

2. W przypadkach, o których mowa w pkt. 1 ust. a-e, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.

3. W przypadku, o którym mowa w pkt.1 ust. f, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, Nabywca wyznacza deweloperowi 120 - dniowy termin na przeniesienie prawa do opisanego w §3 ust.1 umowy deweloperskiej Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy.

Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej z przyczyn opisanych powyżej jest skuteczne jeżeli zostało złożone i doręczone Deweloperowi w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym ze wskazaniem rachunku bankowego Nabywcy celem zwrotu dokonanych wpłat oraz zawierającego zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej KW Nr RA1R/00119851/1 ujawnionych na rzecz Nabywcy praw i roszczeń wynikających z umowy deweloperskiej. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa powyżej, umowa deweloperska uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy deweloperskiej.

Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku zmiany stawki podatku VAT na lokale mieszkalne, w terminie 14 dni od dnia otrzymania informacji o podwyższeniu ceny w skutek podwyższenia stawki VAT. Oświadczenie o odstąpieniu winno być złożone i doręczone Deweloperowi w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym ze wskazaniem rachunku bankowego Nabywcy celem zwrotu dokonanych wpłat oraz zawierającego zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej KW Nr RA1R/00119851/1 ujawnionych na rzecz Nabywcy praw i roszczeń wynikających z umowy deweloperskiej.

4. W przypadku jeśli po dokonaniu pomiaru powykonawczego Lokalu okaże się, iż jego powierzchnia będzie większa lub mniejsza od określonej w § 3 ust. 1 i § 5 ust. 1 umowy deweloperskiej o więcej niż 2% ( dwa procent), Nabywcy przysługiwać będzie prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od otrzymania przez Nabywcę powiadomienia o wynikach obmiaru.

5. Do dnia odbioru technicznego lokalu Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej z przyczyn innych niż zawinione przez Dewelopera za zapłatą odstępnego w kwocie 5% ceny nabycia lokalu i praw z nim związanych. Nabywca zobowiązany będzie pisemnie powiadomić Dewelopera o zamiarze odstąpienia od umowy deweloperskiej na 14 ( czternaście) dni przed zamierzonym odstąpieniem. Oświadczenie o odstąpieniu winno być złożone i doręczone Deweloperowi w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym ze wskazaniem rachunku bankowego Nabywcy celem zwrotu dokonanych wpłat oraz zawierającego zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej Kw Nr RA1R/00119851/1 ujawnionych na rzecz Nabywcy praw i roszczeń wynikających z umowy deweloperskiej.

6. W przypadku, gdy opóźnienie w terminie realizacji określonym w §9-ym ust. 1 umowy deweloperskiej powstanie z uwagi na okoliczności, które są poza kontrolą Dewelopera, a które opóźnią lub uniemożliwią wykonanie zobowiązań wynikających z umowy deweloperskiej, to Deweloper będzie miał prawo do przedłużenia terminu wydania przedmiotu umowy o okres równy czasowi działania lub trwania w/w okoliczności, ujawnionych w dzienniku budowy. Gdy opóźnienie przekroczy 90( dziewięćdziesiąt) dni Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej. Nabywca zobowiązany będzie pisemnie powiadomić Dewelopera o zamiarze odstąpienia od umowy deweloperskiej z powyższego powodu w na 14 (czternaście) dni przed zamierzonym odstąpieniem. Oświadczenie o odstąpieniu winno być złożone i doręczone Deweloperowi w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym ze wskazaniem rachunku bankowego Nabywcy celem zwrotu dokonanych wpłat oraz zawierającego zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej KW Nr RA1R/00119851/1 ujawnionych na rzecz Nabywcy praw

i roszczeń wynikających z umowy deweloperskiej nie później niż do 30 ( trzydziestego) dnia licząc od upływu terminu, o którym mowa powyżej. W przypadku odstąpienia przez Nabywcę od umowy deweloperskiej z powyższego powodu Deweloper dokona zwrotu na rachunek wskazany przez Nabywcę w terminie 30 dni roboczych od dnia odstąpienia dokonanych przez Nabywcę wpłat na poczet ceny Lokalu.

7. W razie odstąpienia od umowy z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez Dewelopera, Nabywca może żądać zwrotu wszystkich wpłaconych przez siebie kwot oraz zapłaty kary umownej w wysokości 5% lub naprawienia szkody

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 działaniami siły wyższej. W takim przypadku deweloper zwróci Nabywcy sumę dokonanych wpłat bez waloryzacji i oprocentowania, pomniejszona o ewentualne odsetki ustawowe za nieterminowe wpłaty w terminie 30( trzydziestu) dni liczonych od dnia doręczenia Deweloperowi oświadczenia złożonego przez Nabywcę w formie spełniającej wymogi określone w § 6 ust. 5 zdanie 2 umowy deweloperskiej.

9. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

10. W razie odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera z powodu okoliczności, za które odpowiada Nabywca, Deweloper zwraca Nabywcy uiszczone przez niego kwoty, pomniejszone o równowartość kary umownej i odstępnego, które powinien zapłacić Nabywca.

11. Odstąpienie od umowy deweloperskiej przez którąkolwiek ze Stron nie powoduje utraty prawa dochodzenia przez Strony kar umownych przewidzianych umowa deweloperską.

12. Zgodnie z umową z dnia 10.07.2015 roku o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej, zgodnie z art. 29 Ustawy, przez jedną ze stron umowy deweloperskiej, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki, z tytułu dokonywanych wpłat, pomniejszone o udział przypisany danemu Nabywcy w wypłatach dokonanych na rzecz Dewelopera, zgodnie z prowadzoną w Banku ewidencją wpłat i wypłat na koncie technicznym, bez żadnych potrąceń, kar umownych i innych należności zastrzeżonych w umowie deweloperskiej, niezwłocznie po przedłożeniu przez Nabywcę dokumentów, o których mowa poniżej.

Gdy Nabywca odstąpi od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 ust. 1 Ustawy, ma obowiązek przedstawić

- dokument tożsamości;
- oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia, zgodę Nabywcy na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi lub oświadczenie, że nie złożono wniosku o wpis tego roszczenia do księgi wieczystej;
- oryginał lub poświadczony notarialnie dowód doręczenia Deweloperowi oświadczenia, o odstąpieniu od umowy deweloperskiej wraz ze zgodą na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w formie z podpisami notarialnie poświadczonymi;
- umowę deweloperską, jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu;
- pisemne oświadczenie Nabywcy, w którym wskazany został numer rachunku bankowego Nabywcy (cesjonariusza), na który mają być przekazane środki wpłacone przez tego Nabywcę na rachunek za pośrednictwem konta technicznego.

Gdy Deweloper odstąpi od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 Ustawy, wraz z dyspozycją wypłaty Nabywca ma obowiązek przedstawić:

- dokument tożsamości;
- oświadczenie Dewelopera o odstąpieniu od umowy deweloperskiej we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia;
- umowę deweloperską jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu;
- pisemne oświadczenie Nabywcy, w którym wskazany został numer rachunku bankowego Nabywcy (cesjonariusza), na który mają być przekazane środki wpłacone przez tego Nabywcę na rachunek za pośrednictwem konta technicznego.

W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, w sposób inny niż określony w

art. 29 Ustawy, Strony umowy deweloperskiej powinny przedstawić zgodne oświadczenia woli (porozumienie) o sposobie podziału środków zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym przez Nabywcę i zaewidencjonowanych na koncie technicznym.  
Bank wypłaca środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń woli, o których mowa powyżej.

#### 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 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: Deweloper zastrzega sobie prawo do zaciągnięcia kredytu przeznaczonego na zrealizowanie przedsięwzięcia deweloperskiego i ustanowienia na nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie hipoteki w celu zabezpieczenia wiarygodności banku. W takim wypadku Deweloper zobowiązuje się do przedłożenia przy umowie przeniesienia własności zgody banku będącego wierzycielem hipotecznym na bezobciążeniowe odłączenie Lokalu będącego przedmiotem umowy deweloperskiej, bez przepisywania hipoteki.

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;
- 3) kopią pozwoleń na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata 2013-2014;
- 5) projektem architektoniczno-budowlanym inwestycji;

Siedziba Dewelopera  
Roza Development Sp. z o. o  
26-600 Radom ul. Ptasiej 14

#### CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena m <sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	.....złotych za 1m <sup>2</sup> p.u.m	
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	VIII kondygnacji I podziemna VII naziemnych
	technologia wykonania	- konstrukcja budynku żelbetowa monolityczna z wypełniającymi ścianami murowanymi, - fundamenty: płyty fundamentowe żelbetowe, - ściany zewnętrzne: murowane z pustaków silikatowych gr.25cm

		<p>SILKA;</p> <p>ściany wewnętrzne , murowane z pustaków silikatowych SILKA,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stropy żelbetowe płytowe,</li> <li>- schody żelbetowe, wylewane z betonu,</li> <li>- elewacja: cokoły, ścianki ogródków - tynk mozaikowy drobnoziarnisty;</li> </ul> <p>ściany nadziemia –tynk silikatowy w trzech kolorach: jasnokremowy, jasnoszary, ciemnoszary, fragmenty ścian nadziemia – tynk ozdobny imitujący drewno,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dach zaprojektowano jako stropodach,</li> <li>- drzwi do wiatrołapów do części mieszkalnych z profili aluminiowych ciepłych, wyposażone w samozamykacze,</li> <li>- balustrady i pochwytory klatek schodowych z profili stalowych zamkniętych, malowane proszkowo,</li> <li>- tarasy przy mieszkaniach na parterze o nawierzchni z betonowych płytek chodnikowych,</li> <li>- posadzka w garażu oraz pomieszczeniach lokatorskich na parterze betonowa ,</li> <li>- posadzka w klatkach schodowych, wiatrołapach, korytarzach z płytek gresowych,</li> <li>- ściany części wspólnych malowane farbą emulsyjną,</li> </ul>
	<p>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</p>	<p>Budynek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stolarka drzwiowa wejściowa do klatek schodowych i wiatrołapów – z profili aluminiowych,</li> <li>- biegi klatek schodowych - płytki gresowe,</li> <li>- tynki wewnętrzne – tynk gipsowy,</li> <li>- instalacje c.o, ciepłej i zimnej wody,</li> <li>- instalacja elektryczna ,</li> <li>- instalacja RTV , Internet i telefon,</li> <li>- instalacja domofonowa,</li> <li>- instalacja dzwonekowa,</li> <li>- instalacja wentylacyjna,</li> <li>- instalacja wykrywania spalin i LPG w garażu,</li> <li>- instalacja oddymiająca.</li> </ul> <p>Przystosowanie budynku dla osób niepełnosprawnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wejście do części mieszkalnych bezpośrednio z poziomu terenu do klatek schodowych z windami,</li> <li>- W obu budynkach zaprojektowano dźwig osobowy, łączący wszystkie kondygnacje mieszkalne oraz kondygnację techniczną z garażem, zaprojektowano łącznie 6 miejsc</li> </ul>

		<p>postojowych na zewnątrz,  - ciągi piesze wokół budynku wykonane z kostki betonowej.  Zagospodarowanie terenu: zgodnie z projektem zagospodarowania terenu – wykonane drogi, chodniki, miejsca postojowe, zieleń, ławki, oświetlenie terenu, bramy na pilota oraz furtki z automatyką skonfigurowaną z mieszkaniami.</p>
	liczba lokali w budynkach	112 lokali mieszkalnych, w każdym budynku po 56 lokali
	Liczba miejsc postojowych i garażowych	- 71 miejsc parkingowych – garaż podziemny, - 77 miejsc postojowych na zewnątrz.
	Dostępne media w budynku	Budynek wyposażony będzie w instalację: wodociągową, hydrantów wewnętrznych w garażach, kanalizacyjną, deszczową, ciepłej wody, centralnego ogrzewania, wentylację wyciągową, instalację niskoprądową: -system wykrywania spalin i LPG w garażu, - instalacja telekomunikacyjna: internet, telefon i telewizja,- instalacja domofonowa i dzwonekowa.
	dostęp do drogi publicznej	tak
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	1.Numer mieszkania: ..... 2.Kondygnacja: ..... 3. Piętro: ..... 4. Klatka: ..... 5. Strona świata: .....  Rzut przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z zaznaczeniem go na kondygnacji stanowi załącznik nr 1 do niniejszego prospektu.	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Mieszkanie nr..... o pow. .... składające się zgodnie z projektem z: ..... Standard prac wykończeniowych: - instalacja elektryczna , - instalacja wody ciepłej i zimnej wraz z indywidualnymi opomiarowaniami, bez białego montażu, - instalacja c.o. wraz z grzejnikami i opomiarowaniem, - wentylacja pomieszczeń – mechaniczna, - instalacja domofonowa, dzwonekowa, - dostęp do sieci telefonicznej, internetowej, telewizji kablowej oraz telewizji z anteny zbiorczej i satelitarnej, - ściany wewnętrzne w lokalach mieszkalnych: tynki gipsowe, natomiast w pomieszczeniach higieniczno-sanitarnych tynk cementowo-wapienny. - podłogi: wylewka cementowa przygotowana pod warstwę wykończeniową, - stolarka okienna lokali mieszkalnych z pięciokomorowego, PCV w kolorze” złoty dąb”,	

kolor od zewnątrz, biały kolor od wewnątrz, szkło klasy P1, współczynnik  $U=1,1Wm^2/K$ ,

- parapety wewnętrzne w lokalach mieszkalnych z konglomeratu,
- drzwi do lokali mieszkalnych, stalowe antywłamaniowe, wyposażone w wizjer, komplet 2 zamków. Okleina drzwi imitująca drewno w kolorze "złoty dąb",
- balustrady balkonów wypełnienie szkłem klejonym i wykonane ze stali nierdzewnej,
- lokale nie posiadają drzwi wewnętrznych.

podpis dewelopera albo osoby  
uprawnionej do  
jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa

---

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem komórki lokatorskiej
3. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem miejsca garażowego.
4. Wzór umowy deweloperskiej

Wydanie nr 1 z dnia 17.07.2015r. <b>** zmiany zaznaczone tłustym drukiem</b>			
Podpis otrzymującego		Data otrzymania prospektu	
Wyrażam zgodę na wprowadzenie zaznaczonych zmian w treści umowy deweloperskiej			
podpis		data	