

ZAŁĄCZNIK NR 1
PROSPEKT INFORMACYJNY

Prospekt informacyjny

Zadanie inwestycyjne - Budynek mieszkalny wielorodzinny
ul. Kołłątaja działka nr 42/50 obręb nr 17



VIII etap budowy osiedla „Przylesie VIC”



Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Przylesie”
ul. Fałata 13
75-427 Koszalin



mgr inż. Bożena Bugacka

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Kazimierz Okińczyc

Prospekt informacyjny obowiązuje od dnia 17 lipca 2023 roku

Szanowni Państwo,

Z przyjemnością przedstawiamy Państwu Prospekt Informacyjny dla Zadania Inwestycyjnego obejmującego budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Kołtątaja realizowanego na działce nr 42/50, obręb nr 0017 w Koszalinie. Budynek stanowi kontynuację budowy nowoczesnego osiedla mieszkaniowego o nazwie „Przylesie VIC” w Koszalinie.

W niniejszym Prospekcie zamieściliśmy szczegółowe informacje o nowopowstającym budynku mieszkalnym, jak i nowym osiedlu oraz jego najbliższym sąsiedztwie. Ponadto znajdziecie Państwo tutaj wiele informacji o naszej Spółdzielni.

Niniejszy Prospekt został opracowany na podstawie Ustawy z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dziennik Ustaw 2011 nr 232 poz.1377)

Wszystkie dane zawarte w niniejszym dokumencie zostały przygotowane i zebrane przy zachowaniu najwyższej rzetelności i staranności.

Dziękujemy Państwu za wybranie naszej oferty i zapraszamy do zapoznania się ze szczegółami.

Z wyrazami szacunku,

Zarząd KSM „Przylesie

Z-CAPREZESA ZARZĄDU

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Bożena Bogaćka

mgr inż. Kazimierz Okińczyc

SPIS TREŚCI

CZEŚĆ OGÓLNA	4
DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE.....	4
DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA.....	4
HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIA.....	4
PRZYKŁADY UKOŃCZONYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ.....	5
INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	8
INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU	9
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU	10
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ.....	13
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY PRZEZ NABYWCĘ.....	13
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY PRZEZ SPRZEDAWCĘ.....	14
INNE INFORMACJE	14
CZEŚĆ INDYWIDUALNA	17
CENA.....	17
OKREŚLENIE POŁOŻENIA ORAZ ISTOTNYCH CECH BUDYNKU	17
DANE PODSTAWOWE POWIERZCHNI BUDYNKU	17
TECHNOLOGIA WYKONANIA BUDYNKU	17
ZAKRES I STANDARD PRAC WYKOŃCZENIOWYCH BUDYNKÓW LOKALI ORAZ CZĘŚCI WSPÓLNYCH.....	17
DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ	17
OKREŚLENIE USYTUOWANIA LOKALU MIESZKALNEGO W BUDYNKU. OKREŚLENIE POWIERZCHNI I UKŁADU POMIESZCZEŃ ORAZ STANDARD WYKONANIA LOKALU MIESZKALNEGO.....	18
LISTA ZAŁĄCZNIKÓW	18

Z-CAPREZESA ZARZĄDU

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Bożena Bogacka

mgr inż. Kazimierz Okińczyc

CZEŚĆ OGÓLNA

DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE

KOSZALIŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRZYLESIE”

ADRES SIEDZIBY	ul. Fałata 13, 75-427 Koszalin
Nr NIP	669 050 17 56
Nr REGON	000485517
KRS	0000124767
Nr telefonu	(94) 345 49 90
Nr faksu	(94) 345 14 80
Adres poczty elektronicznej	admin@ksmprzylesie.com
Adres strony internetowej	www.ksmprzylesie.com

DANE BIURA SPRZEDAŻY

ADRES	Pokój nr 31 w siedzibie KSM „Przylesie”
NR TELEFONU	(94) 345 84 54

DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIA.

Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przylesie” to największa spółdzielnia mieszkaniowa na Pomorzu Środkowym i jedna z największych w Polsce. Spółdzielnia stwarza szansę na pełniejsze zaspokojenie ludzkich potrzeb poprzez budowę lepszego i bardziej przyjaznego dla Państwa dostępu do dobrych jakościowo i cenowo mieszkań.

Niewiele firm w regionie może dorównać doświadczeniu KSM „Przylesie” w realizacji inwestycji związanych z budownictwem mieszkaniowym. Wzniesione budynki wielorodzinne są w dalszym etapie zarządzane przez Spółdzielnię, dlatego też zależy nam, aby charakteryzowały się one wysoką trwałością, niezawodnością, energooszczędnością i przynosiły zadowolenie mieszkańcom. Nowoczesna technika instalacyjna stosowana w nowych inwestycjach pozwala znacznie obniżyć koszty utrzymania nieruchomości.

Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przylesie” była wielokrotnie nagradzana m.in.:

- „**SYMBOL POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI 2014**” w ramach programu „*Symbol*” i „*EuroSymbol*” zrealizowanym przez dwie redakcje: „*Monitor Biznesu*” (dodatek do „*Rzeczypospolitej*”) i „*Monitor Rynkowy*” (dodatek do „*Dziennika Gazety Prawnej*”).

Z-CAPREZESA ZARZĄDU

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Bożena Bógacka

mgr inż. Kazimierz Okińczyc

- **„LIDER ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI”** - certyfikat programu promocji gospodarczej, realizowanego przez *Magazyn Gospodarczy „Fakty”*, pod patronatem Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej.
- Laureat programu **"SIŁA POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ 2015"** - Program Promocyjny organizowany przez redakcję Monitora Biznesu i Monitora Rynkowego
- Wyróżnienie Tygodnika Wprost w programie **"ORŁY WPROST"** w 2017 roku.
- Tytuł **"STRATEG SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ 2018"** - w ramach programu promocyjnego, realizowanego przez dwie redakcje "Monitor Biznesu" i "Dziennika Gazety Prawnej"
- **"VIP Biznesu" 2018** - przyznawany za osiągnięcia w dziedzinie kultury, nauki i dokonania biznesowe
- Laureat programu **„MOSTY 2019”** – Most Spółdzielczości Nowoczesnego Mieszkania – program promocyjny redakcji „Monitora Rynkowego”
- **II miejsce** w kategorii: **OBIEKTY MIESZKALNE** - Budowa Nowych Obiektów w V edycji konkursu Inwestycja Roku organizowanego przez **Krajową Izbę Gospodarki Nieruchomościami**

PRZYKŁADY UKOŃCZONYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ

1. Budynek przy ul. Doroszewskiego 1, 1a, 1b, 1c, 1d



Podstawowe dane o budynku:

- a. Ilość mieszkań – 52
- b. Ilość miejsc postojowych w garażu podziemnym – 52
- c. Ilość lokali usługowych – brak
- d. Powierzchnia użytkowa – 3083 m²
- e. Data uzyskania pozwolenia na użytkowanie - 11.09.2014r.

2. Budynek przy ul. Krzyżanowskiego 6, 8, 10, 12, 14



Podstawowe dane o budynku:

- a. Ilość mieszkań – 47
- b. Ilość miejsc postojowych w garażu podziemnym – 47
- c. Ilość lokali usługowych – brak
- d. Powierzchnia użytkowa – 2388 m²
- e. Data uzyskania pozwolenia na użytkowanie - 04.10.2016 r.

3. Budynek przy ul. Wyki 8-12



Podstawowe dane o budynku:

- a. Ilość mieszkań – 47
- b. Ilość miejsc postojowych w garażu podziemnym – 47
- c. Ilość lokali usługowych – brak
- d. Powierzchnia użytkowa – 3 932m²
- e. Data uzyskania pozwolenia na użytkowanie – 14.09.2017 r.

4. Budynek przy ul. Niemena1-1c



Podstawowe dane o budynku:

- a. Ilość mieszkań – 40
- b. Ilość miejsc postojowych w garażu podziemnym – 44
- c. Ilość lokali usługowych – brak
- d. Powierzchnia użytkowa – 3 387m²
- e. Data uzyskania pozwolenia na użytkowanie – 17.09.2019 r.

5. Budynek przy ulicy Tatarkiewicza 4-4d



Podstawowe dane o budynku:

- a. Ilość mieszkań – 48
- b. Ilość miejsc postojowych w garażu podziemnym – 48
- c. Ilość lokali usługowych – 1
- d. Powierzchnia użytkowa – 3 830 m²
- e. Data uzyskania pozwolenia na użytkowanie -10.07.2020r.

6. Apartamentowiec przy ulicy Staszica 18-28



Podstawowe dane o budynku:

- a. Ilość mieszkań – 78
- b. Ilość miejsc postojowych w garażu podziemnym – 90
- c. Ilość lokali usługowych – brak
- d. Powierzchnia użytkowa – 5784,88 m²
- e. Data uzyskania pozwolenia na użytkowanie - 18.05.2020 r.

**PRZECIWKO SPÓŁDZIELNI NIE PROWADZONO I NIE PROWADZI SIĘ
ŻADNEGO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO.**

z GABRYEŁĄ ZARZĄDZIŁY PREZES ZARZĄDU

INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Przedmiotem inwestycji VIII etap realizacji osiedla „Przylesie VI C” – budynek nr 8 - budynek mieszkalny z pełną infrastrukturą techniczną zlokalizowany przy ul. Kołłątaja w Koszalinie. Jest to budynek wielorodzinny sześciokondygnacyjny z podziemnym garażem wbudowanym wielostanowiskowym wraz z zagospodarowaniem – elementami małej architektury, oświetlenia, zieleni.

Zaprojektowana nieruchomość charakteryzuje się nowoczesną formą o bryle opartej na rzucie litery L, a zastosowane materiały budowlane charakteryzują się dużą trwałością i energooszczędnością. Mieści się tu 50 lokali mieszkalnych dwupokojowych oraz trzypokojowych. Każde z mieszkań posiada taras (parter) lub balkon/loggię (wyższe kondygnacje). W bloku dostępnych będzie 50 komórek lokatorskich. W podpiwniczeniu zaprojektowano garaż wielostanowiskowy na 40 miejsc postojowych oraz 10 miejsc postojowych na zewnątrz budynku - przeznaczonych na sprzedaż. W każdej z trzech klatek przewidziano windę osobową.

Budynek zlokalizowany w centrum osiedla Przylesie, w sąsiedztwie innych budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz przedszkola i żłobka.

Budynek zaprojektowano zgodnie z najnowszymi wymaganiami dotyczącymi izolacyjności cieplnej przegród budowlanych, izolacyjności akustycznej elementów konstrukcyjnych budynku a także nowymi wymaganiami dotyczącymi instalacji telewizyjnej oraz internetowej opartej na przewodach światłowodowych.

Wizualizacja budynku

ul. Kołłątaja na osiedlu

„Przylesie VIC”



Realizację osiedla „Przylesie VI C” podzielono na następujące etapy:

- I etap – budynek nr 1, zrealizowany został we wrześniu 2009 roku. Powstał budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Wyki 14,16,18 na działce nr 73/4. Budowa rozpoczęła się w maju 2008 r. na podstawie decyzji pozwolenia na budowę nr 259/2008 z dnia 23.04.2008 r. wydanej przez Prezydenta Miasta Koszalina a w dniu 14 września 2009 budynek nr 1 uzyskał prawomocne pozwolenie na użytkowanie.
- II etap – budynek nr 2, zrealizowany został na działce nr 73/6 w 2016r. Dla przedmiotowej inwestycji wydano decyzję o pozwoleniu na użytkowanie w dniu 11.10.2016r.
- III etap – budynek nr 3, zrealizowany zostanie na działce nr 73/7. Dla przedmiotowej inwestycji wydano decyzję o pozwoleniu na budowę nr 155/2015 z dnia 27.04.2015r.
- IV etap – budynek nr 4, dotyczy budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zrealizowanego na działce gruntu nr 73/8 przy ul. K. Wyki - Kotarbińskiego.
- V etap – budynek nr 5, dotyczy budynku mieszkalnego wielorodzinnego, który został zrealizowany na działce gruntu nr 569/4 przy ul. Staszica.
- VII etap – budynek nr 7, dotyczy budynku, który zlokalizowany będzie na działce gruntu nr 20/6, przy ul. Jagoszewskiego
- **VIII etap – budynek nr 8**, dotyczy budynku, który zlokalizowany będzie na działce gruntu nr 42/50, obr.17.
- IX etap – budynek nr 9, dotyczy budynku, który zlokalizowany będzie na działce gruntu nr 21/67, przy ul. Jana Pawła II.
- X etap – budynek nr 10, dotyczy budynku, który zlokalizowany będzie na działce gruntu nr 22/2, obr.16

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU

a. DZIAŁKA

Zadanie Inwestycyjne objęte niniejszym Prospektem Informacyjnym zlokalizowane jest w Koszalinie, przy ul. Kołłątajana działka nr 42/50, obręb 17, o powierzchni 2 616m². Działka jest własnością Spółdzielni.

b. KSIĘGA WIECZYSTA

Działka nr 42/50, na której realizowane jest zadanie inwestycyjne, objęta jest księgą wieczystą nr **KO1K/00069003/6** prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Koszalinie – VI Wydział Ksiąg Wieczystych, w której Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przylesie” wpisana jest jako właściciel.

c. ISTNIEJĄCE OBCIĄŻENIE HIPOTECZNE

Brak obciążeń hipotecznych w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości tj. działki 42/50, obręb 17.

d. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZIAŁEK SĄSIEDNICH

Na terenie prowadzonego Przedsięwzięcia Inwestycyjnego zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w Koszalinie uchwalonym w dniu 17

kwietnia 2020r. przez Radę Miejską w Koszalinie uchwała nr XVI/307/2020. Przedmiotowa nieruchomość na terenie oznaczonym symbolem: „**B6MW/U**”.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy **B6MW/U**:

- podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną - zaprojektowana zabudowę mieszkaniową wielorodzinną
- dopuszczalne - usługi, ogólnodostępne obiekty sportu i rekreacji służące przeznaczeniu podstawowemu - nie dotyczy

Obecny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina nie przewiduje w promieniu 1km inwestycji typu budowa linii szynowych, korytarzy powietrznych, oczyszczalni ścieków, spalarni śmieci, wysypisk śmieci, cmentarzy.

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

a. POZWOLENIE NA BUDOWĘ

Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przylesie” realizuje zadanie inwestycyjne na podstawie ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę nr 169/2021wydanej przez Prezydenta Miasta Koszalin w dniu 19.05.2021r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce nr 42/50, obręb 0017 w Koszalinie.

b. TERMIN REALIZACJI INWESTYCJI

Budowa I etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego polegającego na budowie osiedla „Przylesie VIC” rozpoczęła się we wrześniu 2008r. W dniu 09.09.2009r. budynek położony przy ul. Wyki 14-18 wraz z garażem podziemnym, uzyskał prawomocne pozwolenie na użytkowanie.

Zadanie Inwestycyjne objęte niniejszym prospektem informacyjnym - budynek nr 8 jest w trakcie budowy i zostanie ukończony **do końca listopada 2024 r.**

UWAGA - zmiana terminu zakończenia budowy inwestycji, uchwałą Zarządu Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” nr 321 z dnia 17.07.2023r. zmieniony został termin realizacji przedmiotowej inwestycji z dnia 30.07.2024r. na 30.11.2024r.

c. TERMIN PRZENIESIENIA PRAWA WŁASNOŚCI

Przeniesienie prawa własności nastąpi po wybudowaniu i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie inwestycji, podpisania protokołu odbioru lokalu, uzyskania zaświadczenia osamodzielnienia lokalu oraz wypisu z rejestru gruntów. W maksymalnym terminie 30 dni od daty skompletowania dokumentów potwierdzających powyższe sprzedawca ustali z nabywcą termin zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie prawa własności, przy czym umowa zostanie zawarta najpóźniej do dnia **30.04.2025r.**

W wypadku braku stawiennictwa kupującego w wyznaczonym terminie, sprzedawca wyznaczy, co najmniej z siedmiodniowym wyprzedzeniem, drugi termin zawarcia wyżej wymienionej umowy.

Wydanie lokalu kupującemu (w tym wydanie kluczy) nastąpi nie wcześniej niż po zapłaceniu przez kupującego kwoty stanowiącej 100% ceny z uwzględnieniem postanowień §6, ust. 3, pkt.a Umowy Deweloperskiej. Jeżeli kupujący pozostaje w opóźnieniu z zapłatą którejkolwiek z rat ceny, sprzedawca uzależni wydanie lokalu od uprzedniego uiszczenia przez kupującego zaległości wraz z ewentualnymi odsetkami ustawowymi.

W razie braku stawiennictwa kupującego lub jego pełnomocnika w wyznaczonym terminie i miejscu odbioru lokalu, sprzedawca wyznaczy drugi termin dokonania tej czynności, informując o nim pisemnie kupującego co najmniej z siedmiodniowym wyprzedzeniem.

W wypadku niestawienia się kupującego lub jego pełnomocnika, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, sprzedawca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy, chyba że niestawienie się kupującego jest spowodowane działaniem siły wyższej. Jeżeli kupujący nie stawiał się w drugim wyznaczonym terminie, a zaistniał wypadek losowy udokumentowany na piśmie przez kupującego możliwe jest ustalenie kolejnego terminu na odbiór lokalu.

d. OPIS ZADANIA INWESTYCYJNEGO

Zaprojektowany budynek mieszkalny na działce nr 42/50 jest budynkiem wielorodzinnym z podziemnym garażem wbudowanym wielostanowiskowym. Posiada 5 kondygnacji nadziemnych i jedną kondygnację podziemną w postaci hali garażowej z miejscami postojowymi. W budynku przewidziano 50 mieszkań, 40 miejsc postojowych w garażu podziemnym, 18 miejsc postojowych na terenie działki (z czego 10 zostanie wystawionych na sprzedaż do wyłącznego użytkowania) oraz 50 komórek lokatorskich. Budynek i zagospodarowanie terenu przystosowano do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

e. SPOSÓB POMIARU POWIERZCHNI

Powierzchnia użytkowa lokalu będącego przedmiotem sprzedaży jest ustalana w oparciu o projekt budowlany zgodnie z obecnie obowiązującą normą PN-ISO 9836:1997 w świetle ścian wyprawionych (z tynkami). Po wybudowaniu przedmiotowego lokalu zostanie dokonany protokolarny obmiar powykonawczy powierzchni lokalu w świetle ścian wyprawionych (z tynkami) oraz komórki lokatorskiej, która to powierzchnia w formie udziału w nieruchomości wspólnej będzie wpisana w uchwale regulującej przedmiot odrębnej własności. Z uwagi na specyfikę projektu budowlanego strony dopuszczają możliwość wystąpienia różnic obmiarowych pomiędzy powierzchnią projektowaną lokalu oraz komórki lokatorskiej, a uzyskaną w procesie realizacji zadania inwestycyjnego powierzchnią rzeczywistą. Dopuszczalna różnica pomiędzy powierzchnią projektowaną, a rzeczywistą powierzchnią użytkową lokalu (z wyłączeniem komórki lokatorskiej) wynosi 3%. W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni lokalu (z wyłączeniem komórki lokatorskiej) pomiędzy powierzchnią projektowaną a powierzchnią rzeczywistą przekraczającej 3% (trzy procent) kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty zawiadomienia kupującego o zmianie ceny.

f. ŹRÓDŁO FINANSOWANIA ZADANIA INWESTYCYJNEGO

Działka, na której jest realizowane przedmiotowe Przedsięwzięcie Inwestycyjne, nie jest przedmiotem zabezpieczenia żadnego kredytu. Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa

„Przylesie” finansuje zadanie inwestycyjne ze środków pochodzących z przedpłat nabywców lokali mieszkalnych i przejściowo z własnych środków.

g. ŚRODKI OCHRONY NABYWCÓW ORAZ INSTYTUCJA ZAPEWNIAJĄCA BEZPIECZEŃSTWO ŚRODKÓW NABYWCY

Z uwagi na fakt, iż sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach objętych zadaniem Inwestycyjnym, rozpoczęła się przed wejściem w życie Ustawy z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, nie stosuje się środków ochrony, o których mowa w art. 4 ww. ustawy:

- Zamkniętego rachunku powierniczego,
- Otwartego rachunku powierniczego i gwarancji ubezpieczeniowej,
- Otwartego rachunku powierniczego i gwarancji bankowej,
- Otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

h. HARMONOGRAM ZADANIA INWESTYCYJNEGO

Zgodnie z załącznikiem nr 4 do niniejszego prospektu.

i. DOPUSZCZENIE WALORYZACJI CENY ORAZ OKREŚLENIE ZASAD WALORYZACJI.

Strony dopuszczają możliwość wystąpienia różnic obmiarowych pomiędzy powierzchnią projektowaną lokalu, a uzyskaną w procesie realizacji zadania inwestycyjnego powierzchnią rzeczywistą. Wystąpienie wskazanych różnic w powierzchni użytkowej lokalu nie będzie uznawane przez strony za zmianę cech przedmiotu umowy, natomiast różnice te zostaną rozliczone w sposób określony poniżej.

Jeżeli obmiar powykonawczy budynku wykaże inną powierzchnię użytkową w stosunku do powierzchni projektowej:

- **większą niż projektowana powierzchnia** – cena lokalu zostanie zwiększona o kwotę bruttoza każdy pełen dodatkowy metr kwadratowy powierzchni lokalu (z wyłączeniem powierzchni komórki lokatorskiej). W przypadku niepełnych metrów kwadratowych, kwota obliczona będzie proporcjonalnie. Sprzedający poinformuje kupującego o zmianie ceny w terminie 14 dni od dnia dokonania pomiaru powykonawczego.

- **mniejszą niż projektowana powierzchnia** – cena lokalu zostanie obniżona o kwotę bruttoza każdy pełen brakujący metr kwadratowy powierzchni lokalu (z wyłączeniem powierzchni komórki lokatorskiej). W przypadku niepełnych metrów kwadratowych, kwota, o którą zostanie zmniejszona cena lokalu obliczona będzie proporcjonalnie.

Sprzedający poinformuje kupującego o zmianie ceny w terminie 14 dni od dnia dokonania pomiaru powykonawczego.

Powyższe rozliczenia nie znajdują zastosowania do balkonów/loggii/tarasów/komórek lokatorskich/ogródków przylokalowych. W przypadku różnic w powierzchni balkonów/loggii/tarasów/ogródków przylokalowych oraz komórek lokatorskich cena nie ulegnie zmianie.

- **w przypadku komórek lokatorskich** – cena jest stała, ale zróżnicowana w dwóch przedziałach cenowych w zależności od powierzchni danej komórki lokatorskiej tj.:

a) powierzchnia komórki lokatorskiej od 2,46 do 4,61 m²,

b) powierzchnia komórki lokatorskiej od 5,30 do 6,90 m²,

Powyższe ustalenia nie znajdują zastosowania, gdy różnice w powierzchni lokalu powstaną na skutek zmian dokonanych przez Kupującego.

Sprzedający przedstawi kupującemu ostateczne rozliczenie umowy do dnia odbioru przedmiotu umowy przez kupującego. Kwoty należne z tytułu ostatecznego rozliczenia umowy, strony zobowiązują się zapłacić w terminie 14 dni od dnia otrzymania rozliczenia. Jeżeli z ostatecznego rozliczenia wynikać będzie obowiązek zwrotu przez sprzedającego na rzecz kupującego części uiszczonej ceny brutto, a Nabywca finansował nabycie przedmiotu umowy z kredytu, w związku, z którym dokonał cesji praw z umowy na bank kredytujący, warunkiem zwrotu nadpłaconej ceny będzie dostarczenie przez kupującego oświadczenia banku kredytującego zawierającego informację dotyczącą rachunku bankowego, na jaki winna zostać zwrócona nadwyżka.

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY PRZEZ NABYWCĘ

Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy w drodze jednostronnego oświadczenia woli złożonego sprzedawcy w formie pisemnej i przesłanego mu listem poleconym z zastrzeżeniem §11, ust. 3 Umowy Deweloperskiej w wypadku nieprzeniesienia przez sprzedawcę prawa odrębnej własności. Przed odstąpieniem od umowy Nabywca ma obowiązek pisemnego wyznaczenia sprzedawcy studwudziesięciodniowego terminu do zawarcia umowy.

W tej sytuacji Nabywca może również - niezależnie od wykonania zastrzeżonego wyżej prawa odstąpienia - obciążyć sprzedawcę karą umowną w wysokości 4,25% (cztery i dwadzieścia pięć setnych procenta) ceny lokalu o której mowa w §9, ust. 1, umowy deweloperskiej płatną w terminie 7 (siedmiu) dni od daty doręczenia wezwania do zapłaty.

Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od jej zawarcia w przypadku niedopełnienia przez sprzedawcę obowiązków określonych w art. 29 ustawy, to jest:

- a. jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 ustawy;
- b. 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;
- c. jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 ustawy 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 zawarcia umowy deweloperskiej;
- e. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, stanowiącego załącznik do ustawy;
- f. w innych przypadkach przewidzianych niniejszą umową.

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY PRZEZ SPRZEDAWCĘ

Sprzedawca może odstąpić od niniejszej umowy, w przypadku niespełnienia przez kupującego świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w niniejszej umowie mimo wezwania kupującego 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. Jeżeli Nabywca opóźnia się o ponad 30 (trzydzieści) dni z uiszczeniem jakiegokolwiek płatności na rzecz sprzedawcy, której obowiązek wynika z niniejszej umowy i nie uiszcza takiej należności wraz z odsetkami w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania pisemnego ponaglenia od sprzedawcy, spółdzielnia może również - niezależnie od wykonania zastrzeżonego wyżej prawa odstąpienia - obciążyć kupującego karą umowną w wysokości 4,25% (cztery i dwadzieścia pięć setnych procenta) cenylokalu brutto, o której mowa w §9, ust. 1 umowy deweloperskiej, płatną w terminie 7 (siedmiu) dni od daty doręczenia wezwania do zapłaty. Sprzedawca ma prawo potrącić wartość kary umownej z wierzytelności kupującego z tytułu zwrotu zapłaconej części ceny.

Prawo odstąpienia nie może być wykonane później niż do dnia zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności. Z dniem wygaśnięcia umowy deweloperskiej kupującego obciąża obowiązek niezwłocznego zwrotu (wydania) sprzedawcy lokalu w stanie nie pogorszonym ponad poziom normalnego zużycia będącego następstwem właściwego korzystania z niego. Lokal zostanie wydany sprzedawcy w stanie wolnym od osób i rzeczy należących do kupującego lub osób trzecich. Kupującego obciążają wszelkie koszty przywrócenia lokalu do stanu opisanego w treści załącznika numer 1 do prospektu informacyjnego.

Sprzedawca może usunąć pozostawione przez kupującego rzeczy połączone z substancją lokalu na koszt kupującego. Ponadto Nabywca ma obowiązek zapłaty za korzystanie z lokalu kwoty stanowiącej 1% ceny określonej w §9, ust. 1 umowy deweloperskiej za każdy rozpoczęty miesiąc od dnia wydania lokalu do dnia jego zwrotu.

Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w wypadku, gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej. W wypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez dewelopera na podstawie art. 29 ust. 4 i 5 ustawy, nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

Wydanie lokalu sprzedawcy w sytuacji opisanej wyżej, zostanie potwierdzone stosownym protokołem.

INNE INFORMACJE

W siedzibie Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” przy ul. Fałata 13, pok. nr 4, każda osoba zainteresowana zawarciem umowy może zapoznać się z następującymi dokumentami:

1. aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla działki 42/50;
2. kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego;
3. kopią ostatecznego pozwolenia na budowę;
4. projektem architektoniczno-budowlanym.

W aktach notarialnych zostanie zawarta zgoda nabywcy na:

- a. ustanawianie przez sprzedawcę, przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży pierwszego lokalu, na nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych, w szczególności służebności gruntowych i przesylu oraz użytkowania, w tym bezpłatnych, i bezterminowych, na rzecz nieruchomości sąsiednich lub dostawców mediów, polegających na prawie przechodu, przejazdu, przeprowadzania sieci i urządzeń, budowy, przebudowy, przedłużenia, rozbudowy, konserwacji i remontów sieci oraz przyłączy, atakże obciążania nieruchomości innymi prawami w celu zapewnienia należytego funkcjonowania budynku,
- b. sprzedaż przez sprzedawcę, bądź oddanie w odpłatne lub nieodpłatne używanie, przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży pierwszego lokalu, części infrastruktury na rzecz dostawców mediów w celu zapewnienia mediów i świadczenia innych usług, w tym celem budowy, przebudowy, przedłużenia, rozbudowy, konserwacji i remontów sieci oraz przyłączy, w szczególności kanalizacji sanitarnej, deszczowej, wodociągowej oraz sieci energetycznej niskiego i średniego napięcia oraz ciepłowniczej centralnego ogrzewania (C.O.) i ciepłej wody użytkowej (C.W.U.) a także sieci i przyłączy Internet/Telefon/Telewizja,
- c. gromadzenie i przetwarzanie przez sprzedawcę jego danych osobowych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na potrzeby wykonania umowy.

Ponadto Nabywca oświadczy, że:

- a. posiada wiedzę, iż na nieruchomościach sąsiednich będą budowane kolejne etapy inwestycji i w związku z powyższym tymczasowo może to wiązać się z uciążliwościami w korzystaniu z nieruchomości gruntowej. Z tego tytułu Nabywca nie będzie zgłaszał wobec sprzedawcy jakichkolwiek roszczeń.
- b. przyjmuje do wiadomości, że wygląd elewacji budynku objęty jest ochroną wynikającą z przepisów prawa autorskiego i zobowiązuje się nie podejmować bez zgody dewelopera (a po jej powstaniu – wspólnoty mieszkaniowej) oraz autora projektu architektonicznego żadnych działań mających na celu zmianę wyglądu elewacji budynku, a w przypadku podjęcia takich działań zobowiązuje się do przywrócenia elewacji do stanu zgodnego z projektem architektonicznym.
- c. przyjmuje do wiadomości, że w lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – garażu, znajdują się pomieszczenia techniczne węzła cieplnego, a także pomieszczenie gospodarcze/techniczne i wyraża zgodę na dostęp do nich administratora budynku lub osoby przez niego wskazanej w celu wykonywania czynności związanych z remontem, konserwacją i eksploatacją urządzeń znajdujących się w tych pomieszczeniach,
- d. zobowiązuje się do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji przekazanych przez sprzedawcę, w związku z zawarciem oraz wykonaniem umowy, na temat nabywanego lokalu oraz całej inwestycji, chyba że są to informacje ogólnie dostępne.
- e. przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę, że w umowie ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w przedmiotowym budynku i przeniesienia jego własności dokonany zostanie podział nieruchomości wspólnej do korzystania, na mocy którego każdy właściciel lokalu, do którego bezpośrednio przylega taras/balkon/loggia, nabędzie prawo wyłącznego korzystania z nich, a ponadto osobom, które nabędą udział w hali garażowej, będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania z oznaczonych miejsc postojowych. W umowie tej uregulowane zostanie, że pożytki i koszty utrzymania dotyczące części nieruchomości wspólnej, w stosunku do których właścicielom lokali przysługuje prawo do wyłącznego z nich korzystania, przypadną i będą ponoszone odpowiednio - wyłącznie przez właścicieli tych lokali; pozostała część pożytków i kosztów związanych

z utrzymaniem części wspólnych, niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli lokali, będą ponoszone i przypadną właścicielom lokali na zasadach określonych w ustawie o własności lokali.

- f. przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę na wnoszenie opłat za lokal mieszkalny, miejsca postojowe w garażu podziemnym, komórki lokatorskie oraz inne części nieruchomości wspólnej przeznaczone do wyłącznego korzystania, które ponoszone będą przez niego z chwilą postawienia lokalu do dyspozycji nie później niż od 31 października 2024 r.

W wypadku opóźnień kupującego w terminowej zapłacie określonych rat, sprzedawca może obciążać kupującego odsetkami ustawowymi. Za powstałą z przyczyn zależnych od sprzedawcy zwłokę w dotrzymaniu terminu określonego w §7, ust.1 umowy deweloperskiej, sprzedawca zapłaci kupującemu karę umowną w wysokości 0,01% ceny, za każdy dzień zwłoki, łącznie nie więcej jednak niż 4,25% ceny brutto ustalonej w oparciu o powierzchnię projektowaną lokalu. Za powstałą z przyczyn zależnych od sprzedawcy zwłokę w dotrzymaniu terminu określonego w §8 ust. 1 umowy deweloperskiej, sprzedawca zapłaci kupującemu karę umowną w wysokości 0,01% za każdy dzień zwłoki, łącznie nie więcej niż 4,25% brutto o której mowa w §9 ust. 1 umowy deweloperskiej. Za powstałą z przyczyn zależnych od kupującego zwłokę w zawarciu umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności, kupujący zapłaci sprzedawcy karę umowną w wysokości 0,01% ceny, za każdy dzień opóźnienia, łącznie nie więcej jednak niż 4,25% ceny brutto po obmiarze powykonawczym lokalu. Uprawnienie sprzedawcy do żądania zapłaty kary umownej służy przemiennie z uprawnieniem odstąpienia od umowy opisanym §7, ust. 5 we wzorze umowy deweloperskiej (załącznik nr 5), co oznacza, że w razie zaistnienia określonych przesłanek, sprzedawca może wykonać - wedle własnego uznania - jedno z tych dwóch uprawnień.

Kary umowne płatne będą w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania do zapłaty.

Z-CAPREZESA ZARZĄDU

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Bożena Bogacka

mgr inż. Kazimierz Okńczyc

CZEŚĆ INDYWIDUALNA

CENA

Podstawą do obliczenia ceny sprzedaży jest powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego oraz powierzchnia loggii/tarasu. Zestawienie powierzchni lokalu mieszkalnego przedstawia załącznik nr 3.

Cena za 1 m. kw. lokalu mieszkalnego o symbolu wraz z loggią lub tarasem wynosi – **zł brutto**.

Cena za komórkę lokatorską o symbolu wynosi **zł brutto**.

OKREŚLENIE POŁOŻENIA ORAZ ISTOTNYCH CECH BUDYNKU

DANE PODSTAWOWE POWIERZCHNI BUDYNKU

Ilość kondygnacji nadziemnych	5
Ilość mieszkań	50
Powierzchnia użytkowa mieszkań	4 254,29 m ²
Ilość komórek lokatorskich	50
Ilość kondygnacji podziemnych	1
Ilość miejsc postojowych w garażu podziemnym	40

Loggie/tarasy oraz komórki lokatorskie są do wyłącznego korzystania przez właścicieli lokali, do których przynależą.

TECHNOLOGIA WYKONANIA BUDYNKU

- zgodnie z załącznikiem nr 1.

ZAKRES I STANDARD PRAC WYKOŃCZENIOWYCH BUDYNKÓW LOKALI ORAZ CZEŚCI WSPÓLNYCH.

- zgodnie z załącznikiem nr 1.

DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

Dojazd do działki – od strony południowo-wschodniej.

Wejście do klatki A zlokalizowano od strony północno zachodniej, wejście do klatki B od strony południowo zachodniej - oba wejścia w narożniku wewnętrznym. Wejście do klatki C od strony północno - wschodniej.

OKREŚLENIE USYTUOWANIA LOKALU MIESZKALNEGO W BUDYNKU.
OKREŚLENIE POWIERZCHNI I UKŁADU POMIESZCZEŃ ORAZ STANDARD
WYKONANIA LOKALU MIESZKALNEGO.

Zgodnie z załącznikiem nr 1 i 3 do niniejszego prospektu.

Lista załączników:

Załącznik nr 1 – zakres i standard prac wykończeniowych budynku i lokali oraz części wspólnych

Załącznik nr 2 – kopia pozwolenia na budowę

Załącznik nr 3 – karta lokalumieszkalnego określająca usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku oraz powierzchnię i układu pomieszczeń

Załącznik nr 4 – harmonogram zadania inwestycyjnego

Załącznik nr 5 – wzór umowy deweloperskiej

Załącznik nr 6 – artykuł dotyczący różnic pomiędzy powierzchnią projektowaną, a rzeczywistą powierzchnią użytkową

INWESTOR
Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Przylesie”
ul. Fałata 13
75-427 Koszalin



Z-CAPREZESA ZARZĄDU

mgr inż. Bożena Bogacka

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Kazimierz Okńczyc

**Budynek mieszkalny wielorodzinny ul. Kołłątaja
działka 42/50 obr. 17**

Standard prac wykończeniowych w mieszkaniach oraz częściach wspólnych



INWESTOR
Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Przylesie”
ul. Fałata 13
75-427 Koszalin



Standard prac wykończeniowych w mieszkaniach oraz w częściach wspólnych budynek nr 8, osiedle „Przylesie VIC”

Mieszkania przekazywane są nabywcom w stanie deweloperskim wg poniższego opisu.

Otoczenie

TEREN WOKÓŁ BUDYNKU

- teren zagospodarowany – elementy zieleni urządzonej
- tarasy częściowo osłonięte murkiem

DOJAZDY, CHODNIKI

- chodniki z kostki betonowej
- wjazd z ulicy do podziemnej hali garażowej

MIEJSCE GROMADZENIA ODPADÓW

- śmietnik na terenie działki

Mieszkania

DRZWI WEJŚCIOWE DO MIESZKAŃ

- pełne płaskie

ŚCIANY ZEWNĘTRZNE

- bloczki silikatowe grubości 24 cm

ŚCIANY WEWNĘTRZNE

- Ściany wewnętrzne konstrukcyjne – bloczki silikatowe grubości 24 cm
- Ściany działowe- bloczki silikatowe grubości 12 cm (8 cm)
- tynk gipsowy

SUFITY

- tynk gipsowy

POSADZKI

- betonowe zatarte na gładko

OKNA I DRZWI BALKONOWE

- z profili PCV
- ciepły montaż z użyciem termoparapetów
- nawiewniki np. EMM707 Aereco
- parapety wewnętrzne z konglomeratu grub. 2 cm. w kolorze białym
- rolety okienne montowane na parterze

LOGGIE I TARASY

- na parterze tarasy z desek kompozytowych na legarach lub płytki na stopkach
- w loggiach – deska kompozytowa lub płytki na stopkach
- balustrady aluminiowe z wypełnieniem ze szkła bezpiecznego

DRZWI WEWNĘTRZLOKALOWE

- otwory przygotowane do montażu ościeżnic i skrzydeł drzwiowych

KUCHNIE

- instalacja kanalizacji – podejścia instalacyjne do zamontowania urządzeń (zlewozmywak, zmywarka)
- instalacja wodna – podejścia instalacyjne do zamontowania urządzeń
- instalacja elektryczna - gniazda wtykowe 230V, obwód siłowy 400V dla kuchni elektrycznej, wyłączniki do oświetlenia, kostki elektryczne do podłączenia opraw oświetleniowych

ŁAZIENKI

- instalacja kanalizacji – piony kanalizacyjne
- instalacja wodna – podejścia do odbiorników w miejscach przewidzianych w projekcie
- instalacja elektryczna - gniazda wtykowe 230V, kostki elektryczne do podłączenia opraw oświetleniowych

INSTALACJA C.O.

- zasilanie z Miejskiej Energetyki Ciepłej
- grzejniki płytowe z głowicami termostatycznymi
- instalacja lokalowa podposadzkowa
- indywidualne liczniki ciepła umieszczone w szafkach licznikowych

INSTALACJA WODY

- instalacja lokalowa podposadzkowa
- indywidualne wodomierze zimnej i ciepłej wody umieszczone w szafkach licznikowych

INSTALACJA KANALIZACYJNA

- z rur PVC

INSTALACJA WENTYLACYJNA

- wentylacja grawitacyjna
- w kuchni dodatkowy pion do podłączenia okapu kuchennego

INSTALACJA ELEKTRYCZNA

- kable miedziane z osprzętem, tj. z gniazdami, kostkami, wyłącznikami
- tablice elektryczne z ochronnikami przepięciowymi
- instalacja trójfazowa dla kuchenki elektrycznej (płyty indukcyjna)

INNE INSTALACJE

- okablowanie światłowodowe umożliwiające podłączenie do zewnętrznej sieci TV oraz Internetu – przewody rozprowadzone po mieszkaniu i wprowadzone do skrzynki teletechnicznej
- telewizji satelitarnej i naziemnej

- telefoniczna – przewód rozprowadzony po mieszkaniu do jednego punktu i doprowadzony do skrzynki teletechnicznej
- wideodomofonowa wraz z urządzeniem wideodomofonu

Konstrukcja i wykończenie zewnętrzne budynku

FUNDAMENTY I ŚCIANY PODZIEMIA

- ławy i stopy żelbetowe posadowione bezpośrednio
- ściany zewnętrzne i wewnętrzne podziemia żelbetowe gr. 24 cm

ŚCIANY ZEWNĘTRZNE NADZIEMIA

- bloczki silikatowe grubości 24 cm, usztywniane trzpieniami żelbetowymi

SŁUPY I TRZPIENIE

- żelbetowe wylewane

STROPY

- strop typu Filigran grubości 18 cm nad parterem, 1, 2 i 3 piętrem.
- nad garażem projektuje się strop monolityczny żelbetowy z betonu, zbrojony stalą

ŚCIANY MIĘDZYLOKALOWE

- bloczki silikatowe grubości 24 cm
- ścianki działowe: bloczki silikatowe grubości 12 cm

ELEWACJA

- wykończona tynkiem cienkowarstwowym

OBRÓBKI BLACHARSKIE

- blacha malowana proszkowo

INSTALACJE

- kanalizacja deszczowa i sanitarna
- wodociągowa
- odgromowa
- elektryczna - złącze kablowe, oświetlenie terenu
- przeciwpożarowa
- sieć ciepłna MEC
- sieci teletechniczne

Klatki schodowe

WEJŚCIE DO KLATEK SCHODOWYCH

- dostępne bezpośrednio z poziomego terenu
- dostępne dla osób niepełnosprawnych

DRZWI WEJŚCIOWE

- aluminiowe z przeszkleniami

ŚCIANY I SUFITY

- tynkowane – tynk gipsowy, malowane farbami

POSADZKI

- okładzina z płytek ceramicznych gresowych antypoślizgowych

BIEGI SCHODOWE

- schody – konstrukcja żelbetowa monolityczna,
- stopnie, spoczniki – okładzina gresowa antypoślizgowa

BALUSTRADY

- stalowe, malowane proszkowo, z pochwytem drewnianym

INSTALACJE ELEKTRYCZNE

- oprawy oświetleniowe
- tablice piętrowe

Garaż podziemny z miejscami postojowymi

ŚCIANY ZEWNĘTRZNE, SŁUPY

- ściany zewnętrzne konstrukcyjne - żelbetowe gr. 25 i 20 cm
- ściany wewnętrzne żelbetowe gr. 20 cm
- słupy – żelbetowe wylewane
- ściany impregnowane, zabezpieczone przed pyleniem

SUFIT

- żelbetowy, pod budynkiem ocieplony wełną mineralną

POSADZKI

- betonowe z wyznaczeniem i oznakowaniem miejsc parkingowych

DRZWI

- stalowe według wymagań ppoż.

WROTA GARAŻOWE

- otwierane automatyczne - sterowanie pilotem

INSTALACJE

- wentylacja mechaniczna,
- elektryczna – oświetleniowa z oprawami sterowana czujkami ruchu
- kanalizacja z odwodnieniem liniowym i z separatorami związków ropopochodnych
- instalacja ppoż.
- instalacja detekcji tlenu węgla
- węzeł ciepłoty zasilany z sieci ciepłowniczej MEC

Harmonogram zadania inwestycyjnego

budowa budynku mieszkalnego, działka 42/50, obr. 17, Koszalin
rezerwacja mieszkania - wpłata 1% wartości ceny lokalu

Załącznik nr 4

Rata	udział procentowy	Termin wpłaty	Zakres
I rata	20%	do dnia podpisania umowy	nabycie gruntu, projekt, podpisanie umowy z wykonawcą
II rata	45%	do 31.07.2023r.	stan surowy otwarty
III rata	20%	do 31.09.2023r.	stan surowy zamknięty
IV rata	15%	do 30.11.2024r.**	zakończenie budowy

** nie później niż 14 dni od postawienia mieszkania do dyspozycji lokatora

KIEROWNIK DZIAŁU
TECHNICZNO-INWESTYCYJNEGO
mgr inż. Anna Kurusiewicz
op. bud. nr ZAP/0160/WBKb/18

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Dorota Kwaśnikiewicz

Z-CAPREZESA ZARZĄDU
mgr inż. Bożena Bogacka

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Kazimierz Okńczyc

REGULAMIN WPROWADZANIA ZMIAN LOKATORSKICH W NOWOREALIZOWANYCH LOKALACH MIESZKALNYCH

Na zlecenie Nabywcy Deweloper może wykonać podstawowe zmiany w nabywanym przez niego lokalu mieszkalnym, w stosunku do rozwiązań przyjętych w dokumentacji technicznej lub standardzie wykończenia lokalu mieszkalnego określonym w załączniku do Umowy Przedwstępnej, Umowy o budowę lub Umowy Deweloperskiej. Nabywca może objąć wnioskiem zmiany wyłącznie w obrębie nabywanego lokalu, zgodne z przepisami prawa, niekolidujące z rozwiązaniami wynikającymi z projektu i nieopóźniające realizacji przedsięwzięcia budowlanego. Zmiany wprowadzane są na wniosek i koszt Nabywcy.

1. Zmiany lokatorskie mogą dotyczyć

- a) zmiany usytuowania ścian działowych, ich likwidacji lub dobudowy;
- b) usytuowania otworów drzwiowych wewnętrznych w lokalu oraz ich szerokości;
- c) lokalizacji punktów oświetleniowych, wyłączników i gniazd elektrycznych oraz instalacji teletechnicznych (telefon, Internet i RTV);
- d) lokalizacji podejść pod odbiorniki mediów i sprzęt gospodarczy w kuchni (kuchenka elektryczna, piekarnik elektryczny, lodówka, zlewozmywak, zmywarka);
- e) lokalizacji podejść pod odbiorniki mediów w łazience (wanna, prysznic, umywalka, pralka, WC, ew. bidet);
- f) rozmieszczenia grzejników.

2. Zmiany lokatorskie nie mogą dotyczyć

- a) Konstrukcji budynku (przesunięcia oraz zmian grubości ścian nośnych, słupów konstrukcyjnych, podciągów itd.);
- b) Przesunięcia pionów instalacyjnych (wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, wentylacji);
- c) Elewacji (rozmieszczenie, rozmiaru stolarki okiennej i drzwiowej, balustrad balkonów, zabudowy balkonów, tarasów).

3. Forma zgłoszenia zmian

- a) Zmiany lokatorskie zgłaszane są przez Nabywcę na podstawie „Formularza propozycji zmian lokatorskich”
- b) Projekt zmian przedstawiony przez Nabywcę powinien być czytelny i wykonany wg zasad wykonywania rysunków technicznych oprawiony w szczegółowy opis. W przypadku nanoszenia zmian na kserokopii projektu budowlanego, elementy podlegające usunięciu należy zaznaczać kolorem czerwonym, natomiast elementy wymagające zmiany, kolorem zielonym. W przypadku sporządzenia odrębnego projektu lub szkicu, należy zaznaczyć elementy do usunięcia. Przedstawione projekty i szkice muszą być zwymiarowane. Wskazane jest, aby zmiany każdej branży były naniesione na osobnym arkuszu z rzutem lokalu.

- c) Zaproponowane przez Klienta zmiany wymagają akceptacji autora projektu oraz/lub dewelopera.
- d) Zgłoszone zmiany lokatorskie mogą wymagać opracowania dokumentacji zamiennej wykonanej przez uprawnionego Projektanta, której koszty pokrywa nabywca mieszkania.
- e) **Nieczytelnie złożone zmiany nie będą weryfikowane.**

4. Termin zgłoszenia zmian

- a) Terminy zgłaszania zmian w trakcie budowy będą ustalane na bieżąco w zależności od postępu robót budowlanych.
- b) Po akceptacji przez Nabywcę zakresu prac oraz kosztów, jeżeli jest to konieczne zmiana kierowana jest do projektanta w celu wykonania projektu zamiennego. Termin oraz koszt wykonania projektu zamiennego jest określany indywidualnie w zależności od zakresu zmian.
- c) Zakres zgłaszanych zmian może spowodować przesunięcie terminu wydania lokalu w stosunku do terminu zawartego w Umowie.

5. Koszty poniesionych zmian

- a) Zmiany lokatorskie wykonywane są odpłatnie na podstawie podpisanego Formularza.
- b) Koszty projektu lub/i wykonania dokumentacji zamiennej pokrywa Nabywca.
- c) Koszty wykonania zmian lokatorskich oraz projektu Nabywca zobowiązuje się pokryć najpóźniej do dnia odbioru lokalu mieszkalnego.
- d) W przypadku zadeklarowania przez Nabywcę zmian przy znaczącym zaawansowaniu prac na budowie, w wyniku których zmiany lokatorskie wiążą się np. z likwidacją już wybudowanych ścian działowych i innych wykonywanych elementów kolidujących z nową aranżacją pomieszczeń, koszt likwidacji już wykonanych elementów ponosi Nabywca. Warunkiem wykonania takich zmian jest zgoda Generalnego Wykonawcy, a termin ustalany jest indywidualnie.
- e) W przypadku rezygnacji z wprowadzania zmian lokatorskich, Nabywca pokrywa koszty zamówionych i wykonanych projektów oraz poczynionych już prac budowlanych.
- f) Ostateczny termin podpisania zlecenia zmian lokatorskich ustala Kierownik Budowy wraz z wyceną i zakresem prac. W przypadku niedotrzymania wyznaczonego terminu zlecenie nie zostanie przyjęte do realizacji.
- g) Wszelkie zmiany zaproponowane przez Nabywcę, a noszące znamiona prac wykończeniowych nie mogą zostać objęte zakresem zmian lokatorskich.
- h) Koszt weryfikacji wniosku jest zadatkiem na poczet zmian i wynosi **150 zł brutto**. Opłatę tą Nabywca zobowiązany jest uiścić przed złożeniem wniosku i niezależnie od tego, czy wnioskowane zmiany zostaną zatwierdzone czy nie.
- i) Formularz zmian lokatorskich do pobrania na stronie www.ksmprzylesie.com w zakładce „Wzory druków do pobrania” lub w Dziale Techniczno-Inwestycyjnym KSM Przylesie pod numerem tel. **94 345 84 62**. Wypełniony formularz wraz z opisem i załącznikiem graficznym zawierającym proponowane zmiany oraz potwierdzeniem wpłaty opłaty weryfikacyjnej należy złożyć w **Biurze Podawczym KSM Przylesie** przy ul. Fałata 13 w Koszalinie, bądź przesyłając na adres e-mail: m.pelc@ksmprzylesie.pl.

6. Odpowiedzialność

- a) Jako deweloper zapewniamy rękojmię na zakupiony lokal mieszkalny i części wspólne. W sytuacji, kiedy zmiany budowlane są wykonywane przez nas na zlecenie Nabywcy, zmieniony lokal jest w całości objęty rękojmią udzieloną przez Dewelopera. Natomiast, gdy Nabywca dokonuje zmian po odbiorze mieszkania we własnym zakresie i z własnymi ekipami remontowo-budowlanymi, elementy, które ulegają przebudowie, wyłączane są z gwarancji i rękojmi udzielanej przez KSM Przylesie.
- b) Zmiany lokatorskie mogą być objęte umową deweloperską, aneksem do niej lub odrębną umową zawartą w formie zwykłej (zlecenie). W niektórych wypadkach stroną umowy może być wykonawca/dostawca wskazany przez Dewelopera, który na wykonany zakres usługi/dostawy udzieli odrębnej gwarancji i rękojmi.



Procedura wprowadzania zmian lokatorskich.

A) DEWELOPER → NABYWCA

Pakiet dokumentów potrzebnych do wprowadzenia zmian lokatorskich wraz z rysunkami lokalu przed zmianami jest przekazywany Nabywcy na jego wniosek przez **Dział Techniczno-Inwestycyjny KSM Przylesie** w formie wydrukowanej lub elektronicznej (na CD lub poprzez pocztę elektroniczną). Formularz zmian do pobrania jest również na stronie www.ksmprzylesie.com w zakładce „**Wzory druków do pobrania**”.

B) NABYWCA → WNIOSEK → DEWELOPER

Nabywca może objąć wnioskiem zmiany wyłącznie w obrębie nabywanego lokalu, zgodnie z przepisami prawa, niekolidujące z rozwiązaniami wynikającymi z projektu i nieopóźniające budowy przedsięwzięcia. Przykładowy zakres zmian jest załączony do procedury. Aby umożliwić Projektantowi i Deweloperowi rozstrzygnięcie możliwości wprowadzenia zmian w lokalu, Nabywca dostarcza do **Działu Techniczno-Inwestycyjnego** wypełniony **Formularz** oraz zmienione na swój koszt (bez prawa do refundacji) rysunki. Rysunki powinny być czytelne i schludne, w skali i stopniu szczegółowości umożliwiającym weryfikację wnioskowanych zmian. Merytorycznej weryfikacji wniosku dokonuje Inspektor Nadzoru lub Projektant budynku (w razie potrzeby). Koszt weryfikacji wynosi **150 zł brutto**, którą to opłatę Nabywca zobowiązany jest uiścić przed złożeniem wniosku i niezależnie od tego, czy wnioskowane zmiany zostaną zatwierdzone.

C) WERYFIKACJA WNIOSKU

Wniosek zostanie zaopiniowany przez Inspektora Nadzoru KSM Przylesie oraz Projektanta budynku (jeśli potrzeba) w terminie 7 dni roboczych. Opinia zawierać będzie ocenę możliwości wykonania zmian, stwierdzenie czy jest konieczność opracowania projektów zamiennych przez Projektanta, czy wystarczy tylko naniesienie zmian na projekt wykonawczy, a także wycenę dalszej ewentualnej pracy Projektanta, termin realizacji zmian w dokumentacji projektowej oraz szacunkowy zakres robót budowlanych.

D) ZATWIERDZENIE → WYCENA ROBÓT

Deweloper (KSM Przylesie) udziela lub odmawia zgody na zmiany na podstawie opinii Inspektora Nadzoru lub Projektanta. Deweloper może uzależnić udzielenie zgody od zawarcia przez Nabywcę dodatkowej umowy z Projektantem lub Wykonawcą Robót Budowlanych (zlecenia lub umowy o roboty budowlane), ustalającej warunki realizacji zmian lokatorskich. Jeżeli Deweloper udziela zgody na zmiany w lokalu, Generalny Wykonawca dokonuje wyceny robót na podstawie zatwierdzonych zmian lokatorskich w terminie 10 dni od otrzymania zlecenia od Dewelopera.

E) WYCENA ROBÓT ZAMIENNYCH/DODATKOWYCH → REALIZACJA

Nabywca ma 7 dni na akceptację przedstawionej przez Dewelopera wyceny robót budowlanych oraz ceny za opracowanie projektów zamiennych. Nabywca może zaakceptować wycenę tylko części zmian (ale muszą to być całe elementy robót budowlanych). W przypadku braku akceptacji przez Nabywcę w terminie 7 dni, Deweloper nie ma obowiązku wprowadzania zmian do standardu i projektu wykonania lokalu, wynikających z Umowy Deweloperskiej.

PRZYKŁADY DOPUSZCZALNYCH ZMIAN LOKATORSKICH

- Zmiana lokalizacji i wielkości otworów drzwiowych w ścianach wewnętrznych, w zakresie dopuszczalnym z uwagi na przyjęte w projekcie rozwiązania konstrukcyjne i projektowe;
- Zmiana układu wewnętrznych ścianek działowych, w obrębie lokalu Nabywcy, w zakresie dopuszczalnym z uwagi na przyjęte w projekcie rozwiązania konstrukcyjne i funkcjonalne;
- Zmiana lokalizacji lub likwidacja przyborów i urządzeń (takich jak baterie, umywalki, wanny, prysznice, zlewozmywaki, lodówki, pralki, innych punktów wod.-kan., dodatkowe wyjście wody na taras (parter), itp.) w obrębie pomieszczenia, w lokalu Nabywcy, w ramach dopuszczalnych przepisami prawa i przyjętymi rozwiązaniami projektowymi;
- Zmiana lokalizacji lub likwidacja gniazd, wyłączników wypustów oświetleniowych, gniazd telefonicznych, telewizyjnych, internetowych, ewentualne dodatkowe obwody niskiego napięcia w ramach dopuszczalnych przepisami prawa i przyjętymi rozwiązaniami projektowymi;
- Zmiana lokalizacji i typu grzejników;
- Zmiana parapetów wewnętrznych.

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 – Formularz propozycji zmian lokatorskich

2. Przyjmuję do wiadomości, że przyjęcie do realizacji Zmian Lokatorskich uzależnione jest od:

- 1) pozytywnego zaopiniowania Zmian lokatorskich przez Projektanta i Inspektora Nadzoru;
- 2) pisemnego zatwierdzenia przeze mnie kosztów wykonania opracowań projektowych niezbędnych do wykonania zatwierdzonych Zmian Lokatorskich oraz kosztów ich realizacji (płatne z góry);
- 3) pisemnego zlecenia wykonania opracowań projektowych niezbędnych do wykonania zatwierdzonych Zmian Lokatorskich oraz zlecenia wykonania Zmian Lokatorskich;

3. Załączam dowód zapłaty kwoty 150 zł na rachunek KSM PRZYLESIE w PKO BP o numerze:
36 1020 2791 0000 7802 0012 9536

4. W załączniku graficznym elementy wymagające zmiany oznaczono zgodnie z Regulaminem Wprowadzania Zmian Lokatorskich (załącznik do umowy).

Czytelny podpis Nabywcy

Zgłoszenie przyjęto dnia:

Czytelny podpis przyjmującego Zmiany

Załączniki:

1. Rzuty lokalu z naniesioną propozycją zmian lokatorskich każdej branży osobno.

Zatwierdzono i przyjęto do realizacji dnia

Uwagi:

.....
.....
.....
.....

Czytelny podpis Inspektora Nadzoru

.....