



OSIEDLE 4 Pory Roku

PROSPEKT INFORMACYJNY

tel. 48 384 69 09
www.invest15.pl



14.03.2012

PROSPEKT INFORMACYJNY – **TEKST JEDNOLITY Z DN. 08.07.2019**

CZĘŚĆ OGÓLNA

I . DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA



Deweloper*	Cztery Pory Roku Sp. z o.o.	
Adres*	ul. Gazowa 5/7 26-600 Radom	
Nr NIP i REGON*	NIP 9482600908	REGON 147170219
Nr telefonu	48 384 69 09	
Adres poczty elektronicznej	biuro@invest15.pl	
Nr faksu	48 384 69 09	
Adres strony internetowej dewelopera	www.invest15.pl	



II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA*

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Spółka Cztery Pory Roku Sp. z o. o. została powołana w dniu 31 marca 2014 roku w Radomiu, aktem notarialnym REP A nr 2142/2014. Jest to spółka celowa, zawiązana wyłącznie do przeprowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego.

Osiedle 4 Pory Roku jest pierwszym przedsięwzięciem deweloperskim realizowanym przez spółkę Cztery Pory Roku, jednakże głównym jej udziałowcem jest firma deweloperska INVEST15 Sp. z o.o. i to z jej doświadczenia czerpie nowo powstała spółka.

INVEST15 Sp. z o. o. na rynku nieruchomości działa nieustannie od 2004 r. systematycznie powiększając swoją ofertę. Jej potencjał, bogate doświadczenie i dobra organizacja pracy pozwalają na obsługę całego procesu inwestycyjnego. Pełni także rolę Inwestora Zastępczego oraz zajmuje się doradztwem inwestycyjnym.

Budujemy mieszkania z myślą o ich przyszłych mieszkańcach. Chcemy, by każdy czuł się bezpiecznie w swoim mieszkaniu i mógł w nim wygodnie żyć. Dlatego duży nacisk kładziemy na przemyślane i funkcjonalne rozwiązania oraz nowoczesne materiały.

Równie ważną rolę pełnią lokalizacja i architektura naszych obiektów. Lokalizacje cechuje zarówno dobre skomunikowanie z centrum miasta jak i łatwy i szybki dojazd do dróg wyjazdowych. Architektura jest zróżnicowana, w zależności od rodzaju i położenia inwestycji. Zawsze wymagamy od naszych Projektantów, by była dopracowana i dobrze komponująca się z otoczeniem. Dzięki współpracy z kilkoma biurami projektowymi nasze inwestycje są unikalne, a grono zadowolonych mieszkańców stale się powiększa.

Oddajemy inwestycje w wysokim standardzie. Budynki mieszkalne i usługowe są monitorowane. Dla komfortu naszych Klientów pamiętamy także o miejscach parkingowych i garażach podziemnych, komórkach lokatorskich, windach osobowych i innych rozwiązaniach ułatwiających codzienne życie.

Naszym celem jest spełnianie oczekiwań najbardziej wymagających Klientów. Zdajemy sobie sprawę z tego, jak ważną decyzją jest inwestycja w kupno nowego mieszkania, domu, czy lokalu handlowego, dlatego każdy projekt jest starannie przygotowywany. Wierzymy, że nasza oferta pozwoli na zrealizowanie Państwa marzeń. Dotychczasowe doświadczenie i kapitał pozwalają nam z optymizmem patrzeć w przyszłość i planować nowe inwestycje.

INVEST15 Sp. o.o. ma w swoim dorobku ukończone budynki mieszkalne w Radomiu, jak również galerię handlową w Radomiu.



II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO *

SPÓŁKI INVEST 15 SP. Z O.O. - PODMIOTU POWIĄZANEGO

Adres	Ul. Sedlaka 4/6/8 Radom
Data rozpoczęcia	16.05.2003
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	14.07.2008
Ilość mieszkań w inwestycji	90



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

NIE

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO SPÓŁKI INVEST 15 SP. Z O.O.- PODMIOTU POWIĄZANEGO

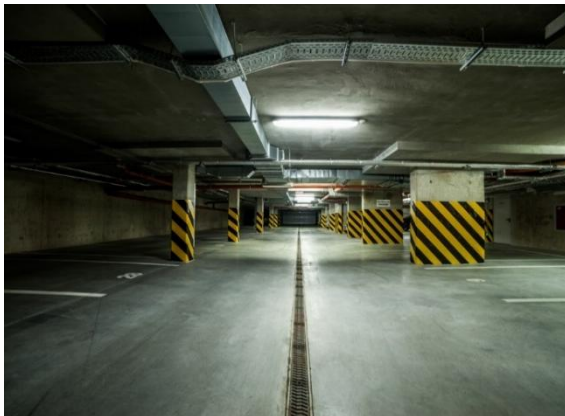
Adres	Ul. Królowej Jadwigi 21 Radom
Data rozpoczęcia	27.11.2007
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	25.10.2010
Ilość mieszkań w inwestycji	120



II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO SPÓŁKI Cztery Pory Roku Sp. z o.o. *

Adres	Ul. Warsztatowa 9, Radom Zadanie nr I – Budynek A - Wiosna Ul. Warsztatowa 9A, Radom Zadanie nr II – Budynek B1,B2 – Lato, Jesień
Data rozpoczęcia	Październik 2012
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	04.08.2015 - Budynek A – Wiosna 30.01.2018 - Budynek B1,B2 – Lato, Jesień
Ilość mieszkań w inwestycji	124



III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU

Adres i nr działki ewidencyjnej*	Nr ewid. działek: 96/1, 96/2, 96/3, 96/4 Przy ul. Warsztatowej 9 w Radomiu (powstałe po podziale działek 5/2, 6/4, 7/4, 92/30) - działki o numerze 96/1 na której wybudowany został budynek A – Wiosna, oraz 96/2 na której wybudowany został budynek B1-B2 – Lato/Jesień, są współwłasnością Wspólnoty Mieszkaniowej – wszystkie lokale zostały sprzedane; - Spółka Cztery Pory Roku Sp. z o.o. jest właścicielem działki o numerze 96/3, na której realizowany jest budynek C – Zima, oraz działki 96/4, która w części została wykorzystana do przygotowania ogólnodostępnych miejsc parkingowych, z których prawo do korzystania będzie przysługiwało każdoczesnym współwłaścicielom działek o numerach 96/1, 96/2 i 96/3 na zasadzie ustanowionych służebności.
Nr księgi wieczystej*	Kw. Nr RA1R/00128439/3 – działka nr 96/1 Kw. Nr RA1R/00157340/4 – działka nr 96/2 Kw. Nr RA1R/00160986/8 – działka nr 96/3 Kw. Nr RA1R/00160987/5 – działka nr 96/4
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej *	KW nr RA1R/00160986/8: -Hipoteka umowna łączna w wysokości 3 400 000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Iłży oddział w Radomiu; KW nr RA1R/00160986/8 oraz RA1R/00160987/5: - Hipoteka umowna łączna w wysokości 7 650 000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Iłży.
W przypadku braku kw informacja o pow. działki i stanie prawnym nieruchomości	-



III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek*	przeznaczenie w planie	Działki posiadają plan zagospodarowania przestrzennego
	dopuszczalna wysokość zabudowy	
	dopuszczalny procent zabudowy działki	
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone		NIE
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	334/2011; 357/2014; 492/2014; 360/2016	Prezydent Miasta Radomia





III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU C.D.

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych *	Rozpoczęcie całego przedsięwzięcia oraz zadania I – X.2012 Zakończenie zadania I – pozwolenie na użytkowanie budynku A-Wiosna nr 89/15 z dnia 04.08.2015 Zakończenie zadania II – pozwolenie na użytkowanie budynku B1-B2-Lato/Jesień nr 10/18 z dnia 30.01.2018 Rozpoczęcie zadania III – 11.09.2018 Zakończenie zadania III i całego przedsięwzięcia – 30.09.2020	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości *	Od 14.09.2015 własność przenoszona sukcesywnie dla kolejnych lokali dla zadania I Od 26.02.2018 własność przenoszona sukcesywnie dla kolejnych lokali dla zadania II 31.12.2020 (dla zadania III)	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego *	liczba budynków <u>w zadaniu I</u>	1
	liczba budynków <u>w zadaniu II</u>	1
	liczba budynków <u>w zadaniu III</u>	1
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	13,80 m
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego *	Pomiar powykonawczy powierzchni użytkowej lokalu zostanie dokonany zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Wkład własny + kredyt bankowy	





III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU C.D.

Środki ochrony nabywców	bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	OTWARTY	ZAMKNIĘTY
	NIE DOTYCZY - Spółka dla inwestycji nie ma obowiązku stosowania środków ochrony, o których mowa w art. 4 Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 16.09.2011		
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	-		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	-		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach*	ZADANIE NUMER I – BUDYNEK „A” WIOSNA Zadanie ukończone - pozwolenie na użytkowanie nr 89/15 z dnia 04.08.2015		
	ZADANIE NUMER II – BUDYNEK „B1” i „B2” LATO i JESIEŃ Zadanie ukończone - pozwolenie na użytkowanie nr 10/18 z dnia 30.01.2018		
	ZADANIE NUMER III – BUDYNEK „C” ZIMA Etap pierwszy-płyta fundamentowa – 31.12.18 – 15% Etap drugi-stan „zero” – 30.09.19 – 20% Etap trzeci-stan surowy otwarty wszystkie kondygnacje – 30.04.20 – 25% Etap czwarty-stan surowy zamknięty – 30.06.20 – 20% (stolarka okienna, ścianki działowe, instalacje elektryczne oprzewodowanie, instalacja sanitarna piony, wentylacja mechaniczna piony, ocieplenie budynku 40%, przyłącza sieci CO, CW, wod-kan) Etap piąty-roboty wykończeniowe – 31.07.20 – 10% (tynki wewnętrzne 80%, instalacje elektryczne montaż tablic, instalacje sanitarne poziomy, wentylacja mechaniczna parkingu, ocieplenie budynek 80%, przyłącze elektryczne, kable oświetleniowe zewnętrzne, drogi i ukształtowanie terenu 50%, montaż wind 80%, stolarka drzwiowa) Etap szósty-zakończenie robót w zakresie niezbędnym do uzyskania pozwolenia na użytkowanie – 30.09.20 - 10 %		



III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji *

W przypadku zmiany stawek podatku VAT przed podpisaniem aktu notarialnego dokumentującego przyrzeczoną umowę, cena nabycia ulegnie zmianie stosownie do zmiany stawki podatku VAT, co oznacza, że kwoty należne do zapłaty a nie wpłacone przez Nabywcę, objęte będą stawkami podatku VAT obowiązującymi w dniu wpływu środków na rachunek bankowy Spółki; stawka podatku VAT na dzień sporządzenia niniejszego aneksu wynosi dla lokali mieszkalnych 8%.

Deweloper w terminie 21 dni od dnia wejścia w życie przepisów zmieniających obowiązujące stawki podatku VAT powiadomi Nabywcę o zmianie, wraz z podaniem nowej ceny brutto - przy czym w przypadku, gdy w wyniku zmiany stawki podatku VAT ceny brutto ulegną podwyższeniu, Nabywcy będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy w terminie 14 dni od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o zmianie ceny brutto, przy czym prawo odstąpienia od umowy nie będzie przysługiwało Nabywcy, jeżeli:

- Nabywca nie otrzyma takiego zawiadomienia, co oznaczać będzie, iż cena brutto pozostaje bez zmian, zaś ceny netto będące składowymi ceny brutto ulegną odpowiedniemu obniżeniu;
- w przypadku otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia, z treści, którego wynikać będzie, że pomimo zmiany stawki podatku VAT cena brutto pozostaje bez zmian.





III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

WARUNKI ODSZTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ

Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

- 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 16.09.2011;
- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 16.09.2011;
- 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 16.09.2011, prospektu informacyjnego wraz z załącznikami;
- 4) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej;
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 16.09.2011;
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę prawa, własności do nieruchomości w terminie określonym w umowie deweloperskiej.

W przypadkach, o których mowa w pkt 1—5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.

3. W przypadku, o którym mowa w pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa, o którym mowa w art. 1, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.



III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INNE INFORMACJE *

Informacja o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część albo finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipotece nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, albo też finansującego zakup tej nieruchomości lub jej części w przypadku równoczesnego ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego – na bez obciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności albo bez obciążeniowe 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 albo informacja o braku zgody banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, albo finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipotece nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, albo też finansującego zakup tej nieruchomości lub jej części w przypadku równoczesnego ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego – na bez obciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności albo bez obciążeniowe 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

Bank finansujący przedsięwzięcie wyrazi zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości położonej w Radomiu przy ul. Warsztatowej, nowej księgi wieczystej przy przeniesieniu na rzecz kupującego prawa własności lokalu mieszkalnego, udziału w lokalu niemieszkalnym stanowiącym garaż i ewentualnie innych lokali tej nieruchomości wraz z udziałem we własności nieruchomości gruntowej oraz udziałem we współwłasności części wspólnych budynku, po uprzednim wpłaceniu przez kupującego całej ceny sprzedaży brutto na rachunek podany w umowie deweloperskiej, prowadzony przez bank finansujący.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INNE INFORMACJE

Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, jeśli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego lub aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) kopią pozwolenia na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej;
- 5) projektem architektoniczno-budowlanym:

Informujemy o możliwości zapoznania się w lokalu Spółki z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego;
- 3) kopią pozwolenia na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym za ostatnie dwa lata;
- 5) projektem architektoniczno-budowlanym.

* - punkty w Prospekcie, które uległy zmianie bądź dodaniu na podstawie Aneksów.