

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	MOBI Sp. z o.o. Sp. K.
Adres	ul. Zakopiańska 58, 30-418 Kraków
Nr NIP i REGON	(NIP) 6792763684 (REGON) 356708890
Nr telefonu	+48 571 401 218, +48 571 401 219
Adres poczty elektronicznej	biuro@mobiproperty.eu
Adres strony internetowej dewelopera	www.mobiproperty.eu
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Zrealizowanego przez podmiot powiązany MOBI Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie	
Adres	Włosań, gm. Mogilany dz. 196/2, 438, 196/4, Małopolskie
Nazwa/Zakres	Budowa 7 budynków mieszkalnych jednorodzinnych
Data rozpoczęcia	IV.2005
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	XI.2006
	
Osiedle 7 domów jednorodzinnych – Włosań,	

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
Zrealizowanego przez podmiot powiązany MOBI Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie

Adres	ul. Gumowskiego, Kraków, Małopolskie
Nazwa/Zakres	Budowa rezydencji mieszkalnej
Data rozpoczęcia	IV.2009
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	XII.2012



Dom- ul. Gumowskiego, Kraków

OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

Adres	Zawoja, gm. Zawoja, Małopolskie
Nazwa/Zakres	Budowa rezydencji mieszkalnej
Data rozpoczęcia	I.2017
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	III.2019



Dom- Zawoja

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU	
Adres i nr działki ewidencyjnej:	- Kraków, ul. Kolna, działka 424/11 obr. 2 Kraków- Podgórze - Domy o numerach 4C, 4D, 4E, 4F, 4G, 4H, 4J, 4K
Nr księgi wieczystej:	- KR1P/00352417/3
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	- BRAK
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek	- Od dnia 30 Października 2018 roku dla obszarów sąsiednich obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kostrze- Rejon ulicy Falistej”. Tereny sąsiednie oznaczone są symbolem R.4- - Tereny rolnicze w parku krajobrazowym. Obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego nie dopuszcza nowej zabudowy.
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	- Planowana przebudowa ul. Kolnej na odcinku od ul. Tynieckiej do wysokości działki inwestora.
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU	
Pozwolenie na budowę	- Pozwolenie na budowę numer 2033/6740.1/2017 wydano dnia 27.10.2017 Inwestor wystąpił o zmianę pozwolenia na budowę i dnia 22.10.2018 roku otrzymał pozwolenie na budowę numer 1982/6740.1/2018 Pozwolenie na budowę jest ostateczne i nie zostało zaskarżone
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	- 1982/6740.1/2018 z dnia 22.10.2018 wydane przez Prezydenta Miasta Krakowa Znak sprawy: AU-01-5.6740.1.2304.2018.KGR

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych
<ul style="list-style-type: none"> - Budowa rozpoczęta w listopadzie 2018 roku. - Planowane zakończenie budowy kwiecień 2020
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości
- w terminie do 30 dni od daty uzyskania ostatecznej decyzji pozwolenia na użytkowanie budynku, z tym, że nie później niż do dnia 30.06.2020r.
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego
- Przedsięwzięcie deweloperskie polega na budowie ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej z garażami. W skład każdego budynku bliźniaka wchodzi dwa budynki mieszkalne jednorodzinne, o różnym zagospodarowaniu funkcjonalno-przestrzennym, jako podział na część A oraz część B. Budynki projektowane są, jako obiekty dwukondygnacyjne, na rzucie zbliżonym do prostokąta, przykryte symetrycznym dwuspadowym dachem.

Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego
- Zgodnie z PN-ISO 9836:1997
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego
- środki własne 100 %

Środki ochrony nabywców

- Bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy
- Typ rachunku powierniczego: Zamknięty

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy

- Umowa o prowadzenie zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego została zawarta w celu zapewnienia ochrony wpłat dokonywanych przez Nabywców domów w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego na podstawie Umów deweloperskich zawieranych w formie aktów notarialnych pomiędzy Deweloperem a Nabywcami, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.
- Bank zobowiązał się względem Dewelopera do przechowywania środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywców na zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy oraz do realizacji dyspozycji Dewelopera wypłat środków pieniężnych, zdeponowanych przez poszczególnych Nabywców, na wskazany w treści dyspozycji Dewelopera rachunek złotowy, prowadzony w banku krajowym lub do zwrotu środków pieniężnych Nabywcom w przypadkach określonych w Umowie.
- Deweloper w treści Umowy deweloperskiej przyporządkowuje każdemu z Nabywców wirtualny numer zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wygenerowany zgodnie z treścią Umowy.
- Deweloper zobowiązany jest zawiadomić Bank o zakończeniu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego i złożyć dyspozycję wypłaty środków pieniężnych; Bank odmawia wykonania dyspozycji Dewelopera dotyczącej realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, którego zakończenia Bank nie stwierdził; po stwierdzeniu przez Bank zakończenia realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, na podstawie dyspozycji, o której mowa powyżej – Bank wypłaca Deweloperowi z zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego środki pieniężne w określonej w umowie wysokości; wypłatą zostaną objęte środki wpłacone na zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy przez Nabywców, w odniesieniu, do których Deweloper złożył w Banku Oświadczenia.
- Umowę zawarto na czas oznaczony, tj. do dnia rozliczenia ostatniej Umowy deweloperskiej, z której wpłaty skierowane zostały na zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy w Banku. O fakcie rozliczenia ostatniej Umowy deweloperskiej Deweloper zobowiązuje się niezwłocznie poinformować Bank na piśmie. O zamknięciu zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego na skutek upływu czasu, na jaki Umowa mieszkaniowego rachunku powierniczego została zawarta Bank zawiadamia Dewelopera na piśmie.
- Bank może rozwiązać Umowę z zachowaniem 60-dniowego okresu wypowiedzenia zgodnie z Regulaminem, z ważnych powodów określonych w Regulaminie; W przypadku wypowiedzenia przez Bank Umowy i złożenia przez Dewelopera dyspozycji przelewu środków zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym, prowadzonym na podstawie Umowy, na mieszkaniowy rachunek powierniczy Dewelopera w innym banku, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej Umowy, Bank przelewa środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym na wskazany przez Dewelopera mieszkaniowy

rachunek powierniczy Dewelopera w innym banku; W przypadku wypowiedzenia przez Bank Umowy i niezłożenia przez Dewelopera dyspozycji przelewu środków, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, Bank zwraca Nabywcom środki znajdujące się na mieszkaniowym rachunku powierniczym.

- W przypadku rozwiązania Umowy deweloperskiej, Bank wypłaci środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym na podstawie zgodnych oświadczeń woli Dewelopera i Nabywcy o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Warunkiem realizacji wypłaty, o której mowa powyżej, jest złożenie w Banku umowy w formie aktu notarialnego rozwiązującej Umowę deweloperską lub innego dokumentu lub dokumentów z podpisem - zawierających zgodne oświadczenia woli Dewelopera i Nabywcy o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym, przy czym w przypadku innego dokumentu lub dokumentów podpis Nabywcy powinien być notarialnie poświadczony.

- W przypadku odstąpienia od Umowy deweloperskiej przez Dewelopera albo Nabywcę, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym po otrzymaniu i weryfikacji następujących dokumentów:

oryginału (lub kopii) oświadczenia Dewelopera lub Nabywcy o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej, zawierającego powołanie podstawy odstąpienia, przy czym oświadczenie woli Dewelopera o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej powinno zostać złożone w formie pisemnej, a oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej powinno zostać złożone Deweloperowi w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi,

oryginału (lub kopii) oświadczenia Nabywcy, złożonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, o zgodzie na wykreślenie z właściwej księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości – w przypadku, gdy odstępującym od Umowy deweloperskiej jest Nabywca;

dowodu doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej drugiej stronie Umowy deweloperskiej - jeżeli z żądaniem wypłaty występuje strona odstępująca od Umowy deweloperskiej.

- Z tytułu Umowy Bank pobiera prowizje i opłaty określone w Załączniku do Umowy, które obciążają Dewelopera.

- Umowa nie może ulec zmianie bez zgody Nabywcy, z wyjątkiem oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym.

- W przypadku otrzymania przez Bank zawiadomienia od banku kredytującego nabycie lokalu przez Nabywcę o korzystaniu Nabywcy z dofinansowania wkładu własnego ze środków budżetu państwa i o odstąpieniu przez Nabywcę lub Dewelopera od Umowy deweloperskiej, Deweloper zobowiązuje się do zapłaty tych środków Bankowi i jeżeli saldo rachunku wirtualnego przypisanego Nabywcy nie pozwala na zwrot środków, o których mowa powyżej, Deweloper upoważnia Bank do pobrania z rachunku rozliczeniowego Dewelopera środki stanowiące ewentualną różnicę pomiędzy kwotą dofinansowania podlegająca zwrotowi, a środkami znajdującymi się na subkoncie przypisanym Nabywcy.

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy			
- Bank PEKAO S.A. z siedzibą w Warszawie			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach			
Etap 1	- zakup nieruchomości (grunt) - dokumentacja projektowa - przygotowanie placu budowy	25%	ukończony
Etap 2	- roboty ziemne - roboty fundamentowe - stan zero budynku	15%	ukończony
Etap 3	- stan surowy otwarty parteru (ściany żelbetowe, słupy, belki, stropy, schody)	10%	ukończony
Etap 4	- stan surowy otwarty pietra (ściany żelbetowe, słupy, belki, stropy, schody, stropodach) - stan surowy zamknięty: pokrycie dachu, stolarka zewnętrzna (okna i drzwi balkonowe)	10%	30.04.2019
Etap 5	- instalacje wewnętrzne część I: instalacje podtynkowe i podposadzkowe (bez osprzętu, tablic, centralek, głowic, ciepłomierzy, grzejników itd.) - prace wykończeniowe zewnętrzne ocieplenie budynku, elewacje, balkony	20%	30.11.2019
Etap 6	- prace wykończeniowe wewnętrzne (posadzki, ściany, sufity, drzwi) - instalacje wewnętrzne część II: (osprzęt, tablice, centralki, grzejniki, głowice itd.) - sieci zewnętrzne (wod- kan, gaz, energia elektryczna) - zagospodarowanie terenu	20%	30.03.2020
		100%	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji			
<p>- Ustalona w umowie deweloperskiej cena sprzedaży domu jest stała (bez względu na zmiany w ofercie handlowej dewelopera w trakcie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego) i może ulec zmianie jedynie wskutek jednej z następujących okoliczności:</p> <p>a) zmiany stawki podatku VAT na lokale mieszkalne b) wystąpienia różnicy w powierzchni lokalu mieszkalnego w stosunku do projektowanej powierzchni lokalu mieszkalnego (określonej w umowie deweloperskiej) o więcej niż 2%</p> <p>W przypadku zmiany ceny domu wskutek którejkolwiek z w/w okoliczności, nabywcy przysługiwać będzie prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej na warunkach określonych w umowie deweloperskiej.</p>			
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ			

A. WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ PRZEZ NABYWCĘ LOKALU MIESZKALNEGO:

1. Przesłanki uprawniające Nabywcę domu do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej:

- a. Umowa Deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy Deweloperskiej,
- b. 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 Deweloperskiej,
- c. Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 Ustawy, prospektu informacyjnego wraz z załącznikami,
- d. 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,
- e. Prospekt informacyjny, na podstawie, którego zawarto Umowę Deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, stanowiącego załącznik do Ustawy,
- f. W przypadku nie przeniesienia na Nabywcę prawa własności lokalu mieszkalnego, w terminie i na warunkach określonych w Umowie Deweloperskiej,
- g. Zmiana ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego z przyczyn określonych w Umowie Deweloperskiej.

2. Terminy w ciągu których Nabywca może złożyć oświadczenie o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej:

- a. 30 dni, licząc od dnia zawarcia Umowy Deweloperskiej – w przypadkach określonych w pkt 1 lit. a - e) powyżej,
- b. 60 dni, począwszy od dnia następującego po upływie dodatkowego 120-dniowego terminu wyznaczonego Deweloperowi na przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego, w stosunku do terminu określonego w Umowie Deweloperskiej – w przypadku określonym w pkt 1 lit. f) powyżej,
- c. 14 dni, licząc od dnia otrzymania od Dewelopera pisemnej informacji o zmianie ceny sprzedaży – w przypadkach określonych w pkt 1 lit. g) powyżej.

3. Zasady zwrotu zaliczek wpłaconych przez Nabywcę na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego w przypadku odstąpienia przez Nabywcę od Umowy Deweloperskiej:

W przypadku odstąpienia Nabywcy od Umowy Deweloperskiej, o którym mowa w art. 29 Ustawy Deweloperskiej, Deweloper zobowiązany jest zwrócić Nabywcy całą wpłaconą kwotę w wysokości nominalnej w terminie do 30 dni od dnia, w którym wyżej wymienione oświadczenie stało się skuteczne. Za każdy dzień opóźnienia Dewelopera naliczane będą odsetki ustawowe.

Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

B. WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ PRZEZ DEWELOPERA:

1. Przesłanki uprawniające Dewelopera do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej:

- a. niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego na poczet ceny lokalu mieszkalnego, w terminach lub wysokości określonej w Umowie Deweloperskiej, pomimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia pisemnego wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,
- b. niestawienia się Nabywcy do odbioru domu w terminie i na warunkach określonych w Umowie Deweloperskiej, pomimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej,
- c. niestawienia się Nabywcy do zawarcia umowy przenoszącej na Nabywcę własność domu mieszkalnego, w terminie i na warunkach określonych w Umowie Deweloperskiej, pomimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

2. Terminy, w ciągu, których Deweloper może złożyć oświadczenie o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej:

- a. 0 dni od dnia doręczenia wezwania – w przypadku określonym w pkt. 1 lit. a) powyżej,
- b. 60 dni, począwszy od dnia następującego po upływie drugiego z terminów wyznaczonego w wezwaniu skierowanym do Nabywcy w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni – w przypadkach określonych w pkt 1 lit. b) i c) powyżej.

3. Zasady zwrotu zaliczek wpłaconych przez Nabywcę na poczet ceny sprzedaży domu mieszkalnego w przypadku odstąpienia przez Dewelopera od Umowy Deweloperskiej:

W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera, Deweloper zwróci Nabywcy wszystkie wpłacone przez Nabywcę (zgodnie z Umową Deweloperską) zaliczki na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego w wysokości nominalnej. Zwrot wymienionych wyżej kwot nastąpi na wskazany przez Nabywcę rachunek bankowy, w terminie 30 dni od dnia odstąpienia przez Dewelopera od Umowy Deweloperskiej. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera, Deweloper uprawniony jest do zachowania zadatku w wysokości określonej w Umowie Deweloperskiej.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena domu jednorodzinnego	790.000 zł (siedemset dziewięćdziesiąt tysięcy złotych)
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej	

liczba kondygnacji	2
technologia wykonania	TRADYCYJNA
standard prac wykończeniowych w terenie wokół budynku, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Ogrodzenie budynków, Kosze, Brama wjazdowa i furta, drogi dojazdowe.
liczba lokali w budynku	1
liczba miejsc garażowych i postojowych	1 w garażu i 1 na podjeździe
dostępne media w budynku	GAZ ,WODA, PRĄD, KANALIZACJA
dostęp do drogi publicznej	Tak

Technologia i konstrukcja

- Fundamenty żelbetowe, ściany fundamentowe betonowe zaizolowane i ocieplone gr. 10cm
- Ściany zewnętrzne parteru i poddasza: pustak ceramiczny Leier 25 cm, ocieplone styropianem gr.15 cm, tynk Silikonowy (w kolorze jasnym)
- Ściany wewnętrzne konstrukcyjne pustak ceramiczny Leier 25 cm
- Ściany działowe pustak ceramiczny Leier 12 cm
- Kominy spalinowe systemowe do kotła gazowego,
- Stropy żelbetowe monolityczne grubości gr. 14 cm
- Schody żelbetowe zabiegowe w budynku typu „A” i proste dwubiegowe w budynku typu „B”
- Dach dwuspadowy, nachylenie 40 st., więźba drewniana, blacha płaska na rąbek, okna dachowe firmy Fakro,
- izolacja termiczna, na poddaszu wykonana wełną mineralną grubości 25 cm lub alternatywnie pianą PUR. Poddasze obudowane płytami G-K o grubości 12,5 mm na ruszcie metalowym.
- Instalacje centralnego ogrzewania przy zastosowaniu kotła gazowego z zasobnikiem wody, ogrzewanie podłogowe na parterze + kaloryfer w garażu oraz kaloryfery na piętrze budynku w sypialniach i ogrzewanie podłogowe w łazience dodatkowo kaloryfery w łazience i WC typu „drabinka”
- Tynki wewnętrzne gipsowe w pokojach a w łazience tynki cementowo- wapienne
- Stolarka zewnętrzna okna PCV Drutex i parapety metalowe, bramy garażowe automatyczne, drzwi wejściowe metalowe ocieplone.
- Wentylacja mechaniczna wraz z rekuperacją

Podpis osoby reprezentującej Dewelopera oraz pieczęć firmowa

.....

Załączniki:

1. Rzut parteru typowego budynku mieszkalnego
2. Rzut I piętra typowego budynku mieszkalnego
3. Projekt zagospodarowania terenu
4. Wzór umowy deweloperskiej.
5. KRS Dewelopera