



LV DEVELOPMENT

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

21.10.2022 r.



PROSPEKT INFORMACYJNY

dla przedsięwzięcia deweloperskiego przy ul. Złotej 69 w Katowicach

KA1K/00116926/5

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	LV DEVELOPMENT NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ (KRS: 0000895118)	
Adres	31-751 Kraków, Lema nr 32/LU1	
Nr NIP i REGON	(NIP) 6751749322	(REGON) 388707210

Nr telefonu	(12) 656 68 30 (+48) 604 190 700
Adres poczty elektronicznej	biuro@lvdevelopment.pl
Nr faksu	Nie dotyczy
Adres strony internetowej dewelopera	www.lvdevelopment.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
<p>Podmiotem realizującym inwestycję jest celowa spółka pod firmą LV DEVELOPMENT NIERUCHOMOŚCI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie powołana w celu zrealizowania m.in. inwestycji przy ul. Złotej 69 w Katowicach.</p> <p>Udziałowcy powyższej spółki prowadzą działalność także pod firmą LV DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Zalesiu działającą na rynku deweloperskim od 1993 roku.</p> <p>Spółka ta zrealizowała następujące przedsięwzięcia deweloperskie:</p>	
Adres	Kraków, ul. Olsztyńska 1
Data rozpoczęcia	2010 rok
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	2011 rok
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Zalesie, gmina Iwanowice
Data rozpoczęcia	2012 rok
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	2016 rok
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	Kraków, ul. Działkowa nr 20, 20A i 20B
Data rozpoczęcia	Kwiecień 2019 roku
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Wrzesień 2020 roku

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU	
Adres i nr działki ewidencyjnej	Działki nr 29, 31, 28 obr. 1 między ulicami Żółtą i Dębową 82B w Katowicach
Nr księgi wieczystej	Księga Wieczysta Nr KA1K/00116926/5 – prowadzona przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak wpisów.
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie dotyczy.
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek	<p>przeznaczenie w planie</p> <p>Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego Uchwałą Nr XVI/314/07 Rady Miasta Katowice z dnia 24 września 2007r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru dzielnicy Dąb – Wełnowiec w Katowicach – działki nr 29, 31 o pow. łącznej 0,2530 ha znajdują się:</p> <p>w terenie zabudowy mieszkaniowej mieszanej jednorodzinnej i wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MM (0,1810 ha)</p> <p>w terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 5MU (0,0720 ha)</p> <p>Działka nr 31 niemal całkowicie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej - obszar „zabudowa wzdłuż ul. Dębowej”.</p>

	dopuszczalna wysokość zabudowy	wysokość zabudowy – budynki mieszkalne jednorodzinne do trzech kondygnacji nadziemnych, budynki mieszkalne wielorodzinne do pięciu kondygnacji nadziemnych; budynki usługowe, produkcyjne, składowe i magazynowe do 12 m z zastrzeżeniem ustaleń § 5; dla terenów od 2MU do 15MU ustala się wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych do czterech kondygnacji nadziemnych, dla terenu 22aMU ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 35 m, dla terenu 23MU ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 55 m,
	dopuszczalny procent zabudowy działki	powierzchnia zabudowy: a) dla zabudowy wolnostojącej – do 40%, b) dla innych form zabudowy – do 50%,

<p>Informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, w szczególności o budowie lub rozbudowie dróg, budowie linii szynowych oraz przewidzianych korytarzach powie-trznych, a także znanych innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach</p>	<p>W publicznie dostępnych dokumentach brak informacji o planowanych inwestycjach typu budowie oczyszczalni ścieków, spalarni śmieci, wysypisk, cmentarzy.</p>
---	--

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK	*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	*	*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	TAK	*
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Dla przedmiotowej inwestycji zostało wydane <u>pozwolenie na budowę</u> – decyzja nr RBDEC-0138/2020 z dnia 05.02.2020 r., znak: B-III.6740.1558.2019.ADL, B-III.KW-00766/20 dla zamierzenia budowlanego obejmującego „budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z przebudową i nadbudową istniejącego budynku mieszkalnego, z infrastrukturą techniczną, garażem podziemnym, drogą pożarową oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Dębowej 82B / Złotej w Katowicach (działki ewidencyjne nr 28, 29, 31 k.m. 16, obręb Dz. Śródmieście-Załęże)”.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Termin rozpoczęcia: III KW 2022 Planowany termin zakończenia: II KW 2024	

Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	IV KW 2024		
Opis przedsięwzięcia deweloper-skiego	liczba budynków	Jeden budynek z 3 klatkami schodowymi	
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	brak	
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% kredyt bankowy: 0% Deweloper na dzień 12.04.2022 roku nie zamierza korzystać z kredytu bankowego przy realizacji inwestycji, jednak nie wyklucza w późniejszym stadium zaawansowania inwestycji skorzystać z kredytu bankowego.		
Środki ochrony nabywców	bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	RACHUNEK OTWARTY	*
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>Zgodnie z art. 11 Ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1805) bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Zgodnie z art. 12 ust. 1 Ustawy bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. Zgodnie z art. 13 Ustawy w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z art. 29 Ustawy przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. Art. 14. 1. Ustawy w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 29 Ustawy, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w ust. 1.</p>		

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	Zgodnie z załącznikiem nr 1
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Spółka nie przewiduje waloryzacji ceny. Cena może ulec zmianie jedynie wskutek zmiany stawki podatku VAT wg ust. VII i/lub zmiany powierzchni lokalu wg ust. VIII Umowy deweloperskiej.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ	

Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej

Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w razie, gdyby:

- a) umowa nie zawierała elementów, o których mowa w art. 22 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,
 - b) informacje zawarte w umowie nie były zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach do tego prospektu, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,
 - c) spółka nie doręczyła zgodnie z art. 18 i art. 19 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego prospektu informacyjnego wraz z załącznikami,
 - d) informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach do tego prospektu, na podstawie których zawarto umowę, były niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym na dzień zawarcia umowy,
 - e) prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawierał informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,
- w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawarcia umowy.

Nadto, nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w razie, gdyby nie doszło do zawarcia umowy, na mocy której dojdzie do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia prawa własności tego lokalu na nabywcę w terminie do dnia 30 grudnia 2022 roku, po bezskutecznym upływie uprzednio wyznaczonego spółce przez nabywcę 120-dniowego, dodatkowego terminu do zawarcia wskazanej umowy.

Oświadczenie nabywcy o odstąpieniu od umowy będzie skuteczne, jeżeli zawierać będzie zgodę na wykreślenie ujawnionego w księdze wieczystej roszczenia z niej wynikającego i złożone będzie w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.

Spółce przysługuje prawo odstąpienia od umowy w razie, gdyby:

- a) nabywca nie zapłacił ceny w terminie lub wysokości określonej w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot, w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że brak zapłaty ceny jest spowodowany działaniem siły wyższej,
- b) nabywca nie odebrał lokalu mieszkalnego albo nie zawarł umowy końcowej, na mocy której dojdzie do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia prawa własności tego lokalu na nabywcę, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

W razie odstąpienia dokonanego przez spółkę, nabywca zobowiązany będzie do przedłożenia spółce, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu, zgody na wykreślenie ujawnionego na jego rzecz w księdze wieczystej roszczenia wynikającego z umowy w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym pod rygorem kary umownej w kwocie 2.000 zł.

W razie odstąpienia od niniejszej umowy:

- a) bank wypłaci nabywcy środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w wysokości nominalnej niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu,
- b) spółka zwróci nabywcy wpłacone kwoty pomniejszone o kwotę zwróconą przez bank wskazaną wyżej pod lit. a) w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia

odstąpienia przelewem na rachunek bankowy wskazany przez nabywcę, z tym zastrzeżeniem, iż:

- w razie gdy dojdzie do odstąpienia z przyczyn leżących po stronie spółki, powyższa kwota powiększona będzie o karę umowną stanowiącą 5% (pięć procent) wpłaconych kwot,

- w razie gdy dojdzie do odstąpienia z przyczyn leżących po stronie nabywcy, powyższa kwota pomniejszona będzie o karę umowną stanowiącą 5% (pięć procent) wpłaconych kwot.

W przypadku, gdy bank nie wypłaci spółce żadnych środków zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym i:

- dojdzie do odstąpienia z przyczyn leżących po stronie spółki, spółka zobowiązana będzie do zapłaty na rzecz nabywcy kary umownej stanowiącej 5% (pięć procent) wpłaconych kwot,

- dojdzie do odstąpienia z przyczyn leżących po stronie nabywcy, nabywca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz spółki kary umownej stanowiącej 5% (pięć procent) wpłaconych kwot.

Ponadto, gdy na skutek zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) dotyczącej przedmiotu umowy deweloperskiej, określona w niej cena wzrośnie, nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia powiadomienia Nabywcy przez Spółkę o zmianie stawki podatku od towarów i usług. W razie odstąpienia:

- bank wypłaci Nabywcy przypadające mu środki znajdujące się na rachunku powierniczym w wysokości nominalnej niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu,

- Spółka wypłaci Nabywcy wpłaconą kwotę pomniejszoną o kwotę wypłaconą przez bank, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu, przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę.

INNE INFORMACJE

Informacja o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część albo finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipotecę 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 bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności albo bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika 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 hipotecę 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 bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności albo bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika 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:

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:

1. Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. będzie wydawał zezwolenia - w szczególności - na bezzieçarowe odłączenie (wyłączenie spod obciążenia hipotecznego) lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz odpowiednio udziałami w nieruchomości wspólnej budynku oraz udziałem w prawie gruntu, obejmujące zgodę na utworzenie odrębnych ksiąg wieczystych dla lokali nieobciążonych hipotekami na rzecz Banku, znajdujących się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (po jego wybudowaniu) położonym na nieruchomości przy ul. Przewóz w Krakowie, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00507705/1, niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 14 dni po złożeniu stosownego wniosku przez Kredytobiorcę i po wpływie 100% ceny ze sprzedaży lokalu mieszkalnego na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony w Banku Polskiej Spółdzielczości S.A.

2. W lokalu spółki przy ul. PRZEWÓZ 34D/5 w Krakowie można zapoznać się 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 spółki dominującej za ostatnie dwa lata
- 5/ projektem architektoniczno- budowlanym.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena m ² powierzchni lokalu mieszkalnego m ²	
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	5. kondygnacji naziemnych, 1.kondygnacja podziemna (garaż wielostanowiskowy)
	technologia wykonania	Zgodnie z Załącznikiem nr 3
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z Załącznikiem nr 3
	liczba lokali w budynku	Łącznie w budynku przewidziano 63 lokale mieszkalne o zróżnicowanych powierzchniach (od ok. 30 do ok. 218 m ²),
	liczba miejsc garażowych i postojowych	70 miejsc postojowych w garażu podziemnym
	dostępne media w budynku	Zgodnie z Załącznikiem nr 3
	dostęp do drogi publicznej	Tak, do ulicy Złotej
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal usytuowany w budynku napiętrze. Szczegółowe usytuowanie zgodnie z Załącznikiem nr 2.	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnie i układ pomieszczeń zgodnie z Załącznikiem nr 2. Standard prac wykończeniowych zgodnie z Załącznikiem nr 3.	

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

Załączniki:

1. Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego

2. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego
3. Standard wykonania budynku
4. Wzór umowy deweloperskiej