

PROSPEKT INFORMACYJNY

Inwestycja: Apartamenty Szafirowe – ETAP III

Dotyczy: 44-251 Rybnik ul. Wolna 221 D, Wolna 221 E

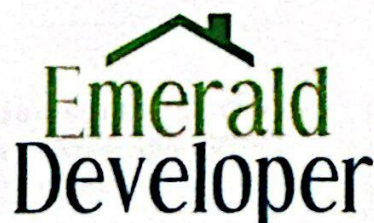


EMERALD DEVELOPER S.C. K.E.R.M.G. KOZIÓŁEK. POCHYLA 86D

44-251 RYBNIK

TEL: 793 281 002 / EMAIL: biuro@emeralddeveloper.eu

Strona 1 z 17


Emerald
Developer

EMERALD DEVELOPER S.C.
Krzysztof Koziołek, Emilia Koziołek,
Radosław Koziołek, Przemysław Koziołek
Przemysław Koziołek
44-251 Rybnik ul. Pochyla 86D
NIP 642-312-33-97 Regon: 241600673


CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	Nazwa: EMERALD DEVELOPER S.C. KOZIOŁEK KRZYSZTOF, KOZIOŁEK EMILIA, KOZIOŁEK RADOSŁAW, KOZIOŁEK MARCIN, KOZIOŁEK GRZEGORZ Forma prawna: Spółka cywilna NIP: 6423128897
Adres	Pochyła 86D 44-251 Rybnik
Nr NIP i REGON	642-312-88-97 241600673
Nr telefonu	+48 793 281 002
Adres poczty elektronicznej	biuro@emeralddeveloper.eu
Nr faksu	-
Adres strony internetowej dewelopera	http://www.emeralddeveloper.eu/
Dodatkowe informacje	Jesteśmy związani z rynkiem budowlanym ponad 20 lat. W 2010 roku w oparciu o bogate doświadczenia wykonawcze postanowiliśmy wydzielić pion działalności deweloperskiej pod marką Emerald Developer od tego momentu realizujemy dla Państwa kompleksowe inwestycje deweloperskie i budowlane w rejonie Rybnika. Wszystkie Nasze inwestycje cechują się najwyższym standardem oferowanym na rynku rybnickim. Oferujemy funkcjonalne mieszkania i apartamenty z pomieszczeniami gospodarczymi i garażami w dobrej lokalizacji z pi Z racji współpracy z najlepszymi partnerami i dostawcami oferujemy szczególnie wysoki standard, na Naszych inwestycjach nie znajdą Państwo materiałów wątpliwej jakości. Każdy element inwestycji jest starannie dobierany zarówno na etapie projektowania jak i na etapie wykonawstwa. Nasze inwestycje wchodzą z deski kreślarskiej znanego i szanowanego w branży biura projektowego AG Projekt z Rybnika. Oprócz walorów estetycznych szczególną uwagę poświęcamy energooszczędności budynków i urządzeń w nich zamontowanych. Pod względem energetycznym na Naszych Inwestycjach nie skupiamy się na spełnianiu wymogów minimalnych zawartych w polskich normach. Parametry oszczędności energetycznej budynków są na bardzo wysokim poziomie, część mieszkań spełnia wręcz wysokie wymogi energetyczne budownictwa pasywnego. Ten element szczególnie doceniany przez Naszych klientów.

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
APARTAMENTY SZMARAGDOWE	
Adres	44-251 Rybnik ul. Buchalików 91
Data rozpoczęcia	24 kwietnia 2011
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	2 czerwca 2014
Opis	Zrealizowano 3 apartamentowce z 27 mieszkaniami o powierzchni 52 -89 m2. z tarasami i ogrodami. Całość inwestycji zrealizowana na powierzchni 5800 m2 obejmowała między innymi wykonanie budynków, aranżacje terenów zielonych,

	budowę dróg i parkingów, wykonanie części rekreacyjnej i placu zabaw dla dzieci. Inwestycja znalazła uznanie w oczach klientów, uzyskała miano jednej z najbardziej prestiżowych inwestycji mieszkaniowych w Rybniku.
Zdjęcie	

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

APARTAMENTY SZAFIROWE – ETAP I

Adres	44-251 Rybnik ul. Wolna 221 A, Wolna 221 B,
Data rozpoczęcia	15 kwietnia 2015
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	22 październik 2019
Opis	Zrealizowano 2 apartamentowce z 28 mieszkaniami o powierzchni 27 -70 m2. z tarasami i ogrodami. Całość inwestycji obejmowała między innymi wykonanie budynków, aranżacje terenów zielonych, budowę dróg i parkingów, wykonanie części rekreacyjnej i placu zabaw dla dzieci. Inwestycja znalazła uznanie w oczach klientów, uzyskała miano jednej z najbardziej prestiżowych inwestycji mieszkaniowych w Rybniku.

Zdjęcie	
---------	---

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

APARTAMENTY SZAFIROWE – ETAP II

Adres	44-251 Rybnik ul. Wolna 221 C.
Data rozpoczęcia	01 styczeń 2018
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	22 październik 2019
Opis	Zrealizowano 1 apartamentowiec z 14 mieszkaniami o powierzchni 27 -70 m2. z tarasami i ogrodami. Całość inwestycji obejmowała między innymi wykonanie budynków, aranżacje terenów zielonych, budowę dróg i parkingów, wykonanie części rekreacyjnej i placu zabaw dla dzieci. Inwestycja znalazła uznanie w oczach klientów, uzyskała miano jednej z najbardziej prestiżowych inwestycji mieszkaniowych w Rybniku.

Zdjęcie	
---------	---

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

Wobec firmy Emerald Developer S.C. NIE PROWADZI SIĘ I NIE PROWADZONO postępowania egzekucyjnego.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

		INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	ul. Wolna, 44-251 Rybnik Numery działki: 1164/10	
Nr księgi wieczystej	GL1Y/00147737/9	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń hipotecznych nieruchomości oraz brak wniosków o wpis w dziale 4 księgi wieczystej w zakresie lokali mieszkalnych będących własnością dewelopera.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	W sąsiedztwie inwestycji znajdują się obiekty jednorodzinne oraz wielorodzinne zrealizowane przez dewelopera.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Dla obszaru całej inwestycji obowiązuje miejscowy Plan zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnik. Inwestycja realizowana jest zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i uchwałą rady miasta Rybnika numer 706/XLVI/2014 z dnia 28.05.2014. Działka znajduje się w terenie o symbolu planu: H4 MZ - tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej, H3 Zł - tereny zieleni łąkowej i niskiej, H22 KDX - tereny komunikacji drogowej - tereny ciągów pieszo-jezdných. Organ wydający: Urząd Miasta Rybnika, prezydent miasta Rybnika. Opublikowany: W dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego Katowice dnia, 07.07.2014 poz. 3679
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania	Przeznaczenie terenu	Zgodnie z zapisami §15 uchwały 706/XLVI/2014 przedmiotowa działka znajduje się:

przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym		H4 MZ - tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej, H3 Zł - tereny zieleni łąkowej i niskiej, H22 KDX - tereny komunikacji drogowej - tereny ciągów pieszo-jezdných
	Maksymalna intensywność zabudowy	Zgodnie z zapisami §15 uchwały 706/XLVI/2014 - intensywność zabudowy - 1 m dla terenów H4 MZ
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Zgodnie z zapisami §15 uchwały 706/XLVI/2014 - intensywność zabudowy - 1 m dla terenów H4 MZ
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	Zgodnie z zapisami §15 uchwały 706/XLVI/2014 - wysokość budynków mieszkalnych - 10 m dla terenów H4 MZ
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Zgodnie z zapisami §15 uchwały 706/XLVI/2014 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35% dla terenów H4 MZ
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zgodnie z zapisami §15 uchwały 706/XLVI/2014 - minimalna ilość miejsc do parkowania - jedno miejsce dla jednego mieszkania, realizowane w ramach działki budowlanej
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z zapisami rozdz. 3 §4 uchwały 706/XLVI/2014 przedmiotowa inwestycja nie znajduje się na terenie, gdzie występują formy ochrony przyrody polegające na ochronie na podstawie przepisów odrębnych
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Zgodnie z zapisami §7 uchwały 706/XLVI/2014 - przedmiotowa inwestycja nie leży w terenie zagrożonym zalaniem w czasie wezbrań powodziowych oraz zalaniem przy prawdopodobieństwie wezbrania $q=0,1\%$
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Zgodnie z zapisami §5 uchwały 706/XLVI/2014 na obszarze objętym opracowaniem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków i podlegające ochronie na zasadach ustalonych przepisami odrębnymi
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Zgodnie z zapisami §7 uchwały 706/XLVI/2014 przedmiotowy teren i inwestycja nie wymagają ochrony na podstawie przepisów odrębnych	
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Zgodnie z zapisami §9 uchwały 706/XLVI/2014 - przedmiotowy teren i inwestycja nie wymagają szczególnej zasady obsługi w zakresie komunikacji; w	

		przedmiotowym terenie nie przewiduje się modernizacji i rozbudowy dróg
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zgodnie z zapisami §10 uchwały 706/XLVI/2014 przedmiotowy teren i inwestycja nie wymagają zastosowania szczegółowej zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	w promieniu do 100 m obowiązuje miejscowy Plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą rady miasta Rybnika 706/XLVI/2014 z dnia 28 maja 2014 roku. Działka znajduje się w terenie o symbolu planu: H4MZ - tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej, H3Zł - tereny zieleni łęgowej i niskiej H22 KDX - tereny komunikacji drogowej-tereny ciągów pieszo-jezdných
	Maksymalna intensywność zabudowy	Zgodnie z zapisami §15 uchwały 706/XLVI/2014 - intensywność zabudowy - 1 m dla terenów H4 MZ
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Zgodnie z zapisami §15 uchwały 706/XLVI/2014 - intensywność zabudowy - 1 m dla terenów H4 MZ
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Zgodnie z zapisami §15 uchwały 706/XLVI/2014 - wysokość budynków mieszkalnych.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Zgodnie z zapisami §15 uchwały 706/XLVI/2014 - wysokość budynków mieszkalnych - 10 m dla terenów H4 MZ
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Zgodnie z zapisami §15 uchwały 706/XLVI/2014 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35% dla terenów H4 MZ
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zgodnie z zapisami §15 uchwały 706/XLVI/2014 - minimalna ilość miejsc do parkowania - jedno miejsce dla jednego mieszkania, realizowane w ramach działki budowlanej
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	W terenie objętym planowaną inwestycją nie jest wymagane ustalenie decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego ponieważ na przedmiotowym terenie obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwałą Rady Miasta Rybnika numer 706/XLVI/2014 z dnia 28.05.2014
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: gabaryty	NIE DOTYCZY

	forma architektoniczna	NIE DOTYCZY
	usytuowanie linii zabudowy	NIE DOTYCZY
	intensywność wykorzystania terenu	NIE DOTYCZY
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	NIE DOTYCZY
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE DOTYCZY
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	NIE DOTYCZY
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	NIE DOTYCZY
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	NIE DOTYCZY
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	NIE DOTYCZY
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	NIE DOTYCZY
	Nadziemna intensywność zabudowy	NIE DOTYCZY
	Wysokość zabudowy	NIE DOTYCZY
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[9]), zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	w promieniu 1 km od planowanej inwestycji obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalane uchwałami Rady Miasta Rybnika: 545/XXXV/2005 z dnia 25.05.2005 287/XVIII/2020 z dnia 30.01.2020 751/XLV/2021 z dnia 18.11.2021
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Deweloper na dzień sporządzania prospektu nie posiada wiedzy o wyżej wymienionych decyzjach. Obowiązuje MPZP
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Deweloper na dzień sporządzania prospektu nie posiada wiedzy o wyżej wymienionych decyzjach. Obowiązuje MPZP
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Deweloper na dzień sporządzania prospektu nie posiada wiedzy o wyżej wymienionych decyzjach. Obowiązuje MPZP
	miejscowych planach odbudowy	Deweloper na dzień sporządzania prospektu nie posiada wiedzy o wyżej wymienionych decyzjach. Obowiązuje MPZP
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Deweloper na dzień sporządzania prospektu nie posiada informacji o ryzykach z dostępnych mu źródeł.
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Deweloper na dzień sporządzania prospektu nie posiada wiedzy o wyżej wymienionych decyzjach.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Deweloper na dzień sporządzania prospektu nie posiada wiedzy o wyżej wymienionych decyzjach.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Deweloper na dzień sporządzania prospektu nie posiada wiedzy o wyżej wymienionych decyzjach.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Deweloper na dzień sporządzania prospektu nie posiada wiedzy o wyżej wymienionych decyzjach.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Deweloper na dzień sporządzania prospektu nie posiada wiedzy o wyżej wymienionych decyzjach.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Deweloper na dzień sporządzania prospektu nie posiada wiedzy o wyżej wymienionych decyzjach.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Deweloper na dzień sporządzania prospektu nie posiada wiedzy o wyżej wymienionych decyzjach.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Deweloper na dzień sporządzania prospektu nie posiada wiedzy o wyżej wymienionych decyzjach.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Deweloper na dzień sporządzania prospektu nie posiada wiedzy o wyżej wymienionych decyzjach.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Deweloper na dzień sporządzania prospektu nie posiada wiedzy o wyżej wymienionych decyzjach.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Deweloper na dzień sporządzania prospektu nie posiada wiedzy o wyżej wymienionych decyzjach.

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	1067/6740/2021 Wydane przez: Prezydent Miasta Rybnika 226/6740/2022 Wydane przez: Prezydent Miasta Rybnika 265/6740/2025 Wydane przez: Prezydent Miasta Rybnika	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	03.09.2024 r.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333,	NIE DOTYCZY	

2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	NIE DOTYCZY
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Rozpoczęcie: 15.11.2021 Zakończenie: 03.09.2024
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków: 2 rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami): 9,90 m
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Mieszkania mierzone po powierzchniach podłóg. Przy obmiarach nie uwzględniono grubości tynków. Zgodnie z normą PN -70/B-02365.
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Środki własne Emerald Developer S.C.: 28,55 %, kredyt 71,45 % Instytucja kredytująca: PKO Bank Polski S.A. Inwestycja została w całości zakończona i oddana do użytkowania.
Środki ochrony nabywców	Bankowy rachunek powierniczy otwarty służący gromadzeniu środków nabywcy . Rachunek Otwarty. Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny: 0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Art. 16.1. Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. O ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym zwaną dalej ustawą: w związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej lub umowy o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 ustawy , bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz: 1) Ceny lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego albo 2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego- wy w przypadku umowy o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 ustawy. 2. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego określonego ich harmonogram, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej lub umowy o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 ustawy, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.

	<p>3. W związku z realizacją przez dewelopera umowy o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 lub ust 2 pkt 2 lub 4 ustawy, bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3 lub 5 ustawy, z wyjątkiem kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów ostatniego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz:</p> <p>1) ceny lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego albo</p> <p>2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego lub domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego - w przypadku umowy, o której mowa art. 2 ust. 2 pkt 2 lub 4 ustawy</p> <p>4. Kwotę należną za realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, o której mowa w ust. 3 bank wypłaca deweloperowi po otrzymaniu wpisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust 2. pkt 2 lub 4 ustawy, w stanie wolnym od obciążeń praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca</p>																						
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>PKO Bank Polski S.A.</p>																						
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego w etapach</p>	<p>I. Zadanie nr 1 (budowa segmentów Etap 1-A i Etap 1-B, adresy: Wolna 221a, 221b) Zakończenie robót budowlanych powyższego etapu –2019.</p> <p>II. Zadanie nr 2 (budowa segmentów Etap 2-C) Zakończenie robót budowlanych powyższego etapu – 2021.</p> <p>III. Zadanie nr 3 (którego dotyczy niniejszy prospekt) Budowa budynków Etap 3-D, Etap 3-E (ujętych w pozwoleniu na budowę pod nazwą segment A i B):</p> <table border="1" data-bbox="544 1099 1326 1995"> <tr> <td rowspan="5" style="text-align: center;">I</td> <td style="text-align: center;">1)</td> <td>Stała zabudowa (gabiony mury oporowe)</td> <td rowspan="5" style="text-align: center;">11,85%</td> <td rowspan="5" style="text-align: center;">wykonano</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2)</td> <td>Przyłącza techniczne</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3)</td> <td>Inne (podać rodzaj): przygotowanie inwestycji,</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4)</td> <td>Roboty ziemne</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">5)</td> <td>Fundamenty</td> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center;">II</td> <td style="text-align: center;">1)</td> <td>Izolacje</td> <td rowspan="3" style="text-align: center;">17,96%</td> <td rowspan="3" style="text-align: center;">wykonano</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2)</td> <td>Drogi, ogrodzenie, oświetlenie zew.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3)</td> <td>Podłóża i posadzki (posadzka garażu)</td> </tr> </table>	I	1)	Stała zabudowa (gabiony mury oporowe)	11,85%	wykonano	2)	Przyłącza techniczne	3)	Inne (podać rodzaj): przygotowanie inwestycji,	4)	Roboty ziemne	5)	Fundamenty	II	1)	Izolacje	17,96%	wykonano	2)	Drogi, ogrodzenie, oświetlenie zew.	3)	Podłóża i posadzki (posadzka garażu)
I	1)		Stała zabudowa (gabiony mury oporowe)	11,85%			wykonano																
	2)		Przyłącza techniczne																				
	3)		Inne (podać rodzaj): przygotowanie inwestycji,																				
	4)		Roboty ziemne																				
	5)	Fundamenty																					
II	1)	Izolacje	17,96%	wykonano																			
	2)	Drogi, ogrodzenie, oświetlenie zew.																					
	3)	Podłóża i posadzki (posadzka garażu)																					

		4)	Ściany konstrukcyjne (ściany przyziemia i parteru)		
		5)	Strop nad przyziemem		
	III	1)	Strop i żelbety nad parterem	10,91%	wykonano
		2)	Mury i żelbety pierwsze piętra		
		3)	Strop i żelbety nad pierwszym piętrzem		
	IV	1)	Dach konstrukcja, pokrycie, obróbki, rynny	14,47%	Wykonano
		2)	Ściany działowe		
		3)	Instalacja wod-kan		
		4)	Instalacja elektryczna		
		5)	Mury i żelbety drugiego piętra		
	V	1)	Stolarka okienna	11,77%	wykonano
		2)	Instalacja gazowa		
		3)	Instalacja elektryczna		
		4)	Elewacje, termoizolacja		
		5)	Podłóża i posadzki		
		6)	Instalacja wod-kan		
	VI	1)	Instalacja CO	10,66%	wykonano
		2)	Tynki wewnętrzne		
3)		Elewacje, termoizolacja			
4)		Instalacja gazowa			
5)		Balustrady i schody			
6)		Instalacja elektryczna			

	VII	1)	Stolarka drzwiowa	11,85%	wykonano
		2)	Elewacje, termoizolacja		
		3)	Schody i balustrady		
		4)	Podłogi		
		5)	Roboty malarskie, glazura		
		6)	Instalacja elektryczna		
		7)	Instalacja CO		
		8)	Przyłącza techniczne		
	VIII	1)	Elewacje, termoizolacja, balustrady, schody. Roboty Malarskie, glazura, instalacja gazowa CO, instalacja elektryczna, Stałą zabudowa: gabiony, drogi, ogrodzenie, oświetlenie zew., plac zabaw, część rekreacyjna, dokumentacja	10,53%	wykonano
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Dopuszczenie waloryzacji ceny: Brak				

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ

Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej zgodnie z zapisami w umowie deweloperskiej .
Deweloper może odstąpić od umowy deweloperskiej zgodnie z zapisami w umowie deweloperskiej.

INNE INFORMACJE

UWAGA! Niniejszy prospekt informacyjny dotyczy tylko i wyłącznie budowy III etapu obejmującą budowę 2 budynków wielorodzinnych oznaczonych w ofercie D i E. i projekcie jako A i B.

Informacja o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipoteczności nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź też finansującego zakup tej nieruchomości lub jej

części w przypadku równoczesnego ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego - na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego przeniesienie jego własności albo bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinny stanowiącego odrębną nieruchomość przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych:

Spółka na żądanie nabywcy przedłoży promesę wydaną przez Bank na wydzielenie w stanie wolnym od hipoteki przedmiotów niniejszej umowy.

INFORMACJA O możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej:

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 2 lata, a w przypadku realizacji przez spółkę celową sprawozdaniem spółki dominującej
5. projektem architektoniczno-budowlanym;
6. decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
7. zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
8. aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
9. dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinny stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinny oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w PKO BP S.A., prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825). Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów: – ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec PKO BP S.A., – w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik, – limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej

restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, są objęte gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro, – podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym, – wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku, – wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych, – PKO BP S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych: - . Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>. III. Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, z późn. zm.). IV. Oddział instytucji kredytowej, w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

Deweloper informuje o możliwości zapoznania się z wyżej wymienionymi dokumentami w siedzibie dewelopera lub biurze sprzedaży

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

Cena m ² powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	9 232,00 zł
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	70,99 m ² , 74,51 m ² , 74,58, m ² , 64,19 m ²
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	9 232,00 zł
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	30.01.2026

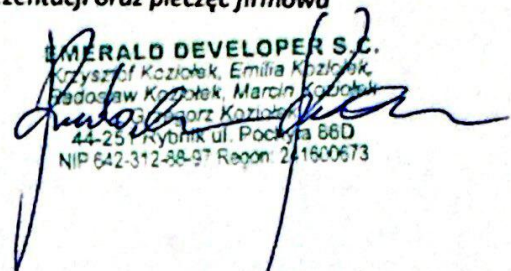
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej lub budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej	
liczba kondygnacji	3
technologia wykonania	Technologia tradycyjna udoskonalona. Ściany budynku są murowane z pustaków ceramicznych, docieplone i tynkowane tynkiem w kolorach zgodnie z projektem budowlanym. dach wykończony papą.
standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część nieruchomości	<p>A. Standard i zakres wykończenia dla budynku:</p> <p>1. Budynek na zewnątrz: ściany zewnętrzne - murowane, pustak ceramiczny poryzowany - ocieplenie warstwą wełny mineralnej o grubości 18 cm ściany zewnętrzne wykończone spiekem kwarcowym lub tynkiem zewnętrznym z wstawkami drewna egzotycznego okna rozwierano-uchylne lub przesuwne, rolety, (rolety w oknach balkonowych - z silnikiem elektrycznym)</p> <p>2. Mieszkania wewnątrz: ściany pomiędzy apartamentami z cegły ceramicznej poryzowanej ściany działowe z cegły ceramicznej poryzowanej drzwi zewnętrzne antywłamaniowe ściany wewnętrzne wykończone - tynki gipsowe cienkowarstwowe posadzki, wylewki cementowe przygotowane do montażu podłóg balkony wyłożone płytkami gresowymi, balustrady z szkłem bezpiecznym parapety wewnętrzne z konglomeratu do każdego apartamentu przynależy pomieszczenie gospodarcze tarasy wyłożone kostką lub płytami zagospodarowanie zielenią z aranżacją</p> <p>3. Instalacje, media (wewnątrz mieszkania): ekonomiczny kocioł gazowy kondensacyjny z zamkniętą komorą spalania renomowanych marek Viessmann lub Die Dietrich (centralne ogrzewanie + ciepła woda) instalacja wodno-kanalizacyjna zgodna z projektem grzejniki płytowe z zaworami termostatycznymi alternatywnie ogrzewanie podłogowe (za dopłatą) instalacja elektryczna wraz z kontaktami zgodna z projektem instalacja telefoniczna i internetowa zgodna z projektem instalacja telewizyjna (1 gniazdko) zgodna z projektem instalacja nowoczesnego domofonu zgodna z projektem</p> <p>4. Garaże i pomieszczenia gospodarcze: - Garaż w przyziemiu wyposażony w podnoszoną panelową bramę garażową (mechanizm automatyczny na pilot) posadzka betonowa zacierana mechanicznie - pomieszczenia gospodarcze z zamontowanymi drzwiami wejściowymi i oświetleniem wewnętrznym</p> <p>B. Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część nieruchomości:</p> <p>1.. Teren zewnętrzny: - plac zabaw zaaranżowany przez Inwestora - ogrodzenie terenów osiedla bez bramy wjazdowej - obsianie trawą i zaaranżowanie terenów zielonych - wykonanie parkingów, dróg dojazdowych i chodników zgodnie z projektem dla II etapu budowy.</p> <p>2. Klatka schodowa: - płytki ceramiczne na podłogach i stopniach klatki schodowej - poręcze i balustrady na schodach klatki schodowej - oświetlenie klatki schodowej - domofon</p>
liczba lokali w budynku	14

liczba miejsc garażowych i postojowych	Miejsc garażowych w budynku: 10
dostępne media w budynku	Woda, gaz, prąd, światłowód
dostęp do drogi publicznej	Bezpośredni dostęp do ul. Wolnej w Rybniku, za pośrednictwem działek drogowych będących własnością dewelopera które są udostępnione w formie służebności.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Usytuowanie lokalu mieszkalnego zgodnie z rzutami budynku stanowiącymi załącznik do umowy oraz niniejszego prospektu informacyjnego - informacja indywidualna dla każdego mieszkania.
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	<p>1. Powierzchnia użytkowa i układ pomieszczeń zgodny z projektem i rzutami stanowiącymi załącznik do umowy. Standard wykończenia zgodny z opisem inwestycji zawartej.</p> <p>2. Standard prac wykończeniowych lokalu mieszkalnego: Mieszkania wewnątrz: ściany pomiędzy apartamentami z cegły ceramicznej poryzowanej ściany działowe z cegły ceramicznej poryzowanej drzwi zewnętrzne antywłamaniowe ściany wewnętrzne wykończone - tynki gipsowe cienkowarstwowe posadzki, wylewki cementowe przygotowane do montażu podłóg balkony wyłożone płytkami gresowymi, balustrady ze szkłem bezpiecznym parapety wewnętrzne z konglomeratu dla każdego apartamentu przynależy pomieszczenie gospodarcze tarasy wyłożone kostką lub płytami zagospodarowanie zielenią z aranżacją</p> <p>3. Instalacje i media wewnątrz mieszkania: ekonomiczny kocioł gazowy kondensacyjny z zamkniętą komorą spalania renomowanych marek Viessmann lub Die Dietrich (centralny ogrzewanie + ciepła woda) instalacja wodno kanalizacyjna zgodna z projektem grzejniki płytowe z zaworami termostatycznymi alternatywnie ogrzewanie podłogowe instalacja elektryczna wraz z kontaktami zgodna z projektem instalacja telefoniczna internetowa zgodnie z projektem instalacja telewizyjna(jedno gniazdko) zgodna z projektem instalacja nowoczesnego domofonu zgodna z projektem</p> <p>4. Garaże i pomieszczenia gospodarcze: - garaż w przyziemiu wyposażony w podnoszoną panelową bramę garażową (mechanizm automatyczny na pilot) posadzka betonowa zacierania mechanicznie pomieszczenie gospodarcze zamontowanymi drzwiami wejściowymi i oświetleniem wewnętrznym</p>
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	10.09.2024 r.
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	-
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym	Nie dotyczy

równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa

EMERALD DEVELOPER S.C.
 Krzysztof Koziołek, Emilia Koziołek,
 Przemysław Koziołek, Marcin Koziołek
 44-251 Rybnik ul. Podrypa 66D
 NIP 642-312-88-97 Regon: 241600673



Uwaga: Niniejszy prospekt informacyjny został sporządzony na wniosek Klienta w celu umożliwienia mu przedłożenia dokumentu bankowi finansującemu, zgodnie z wymogami procedur bankowych. Prospekt opracowano zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Sporządzenie niniejszego prospektu nie stanowi przyjęcia przez Sprzedającego jakichkolwiek obowiązków wykraczających poza te wynikające z powyższej ustawy oraz zawieranych umów.