

BUDYNEK „LA ESQUINA”

PROSPEKT INFORMACYJNY

Budynek mieszkalno - usługowy

„LA ESQUINA”



Prospekt informacyjny ver. 1 sporządzony dnia : 30.08.2023 rok



Ul. Partyzantów 46 lok. 402

81 - 423 Gdynia

NIP 586-239-36-03

tel. +48 58 621 74 74

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA

Deweloper	AB INWESTOR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni, ul. Partyzantów nr 46/402, NIP 586-239-36-03, REGON 525554396 , wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk–Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001040902	
Adres	Ul. Partyzantów 46 lok 402 81 – 423 Gdynia	
	<u>Adres biura sprzedaży:</u> Ul. Partyzantów 46 lok 402 81-423 Gdynia	
Nr NIP i REGON	(NIP)	(REGON)
	586 239 36 03	525554396
Nr telefonu	58 621 74 74	
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@abinwestor.pl	
Adres strony internetowej dewelopera	www.abinwestor.pl	

II. DOŚWIADCZENIA DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie w tym ostatnie)**

Budynek Transatlantyk (Plac Kaszubski 17/16 Gdynia)
 Budynek Art Deco- I i II etap (ul. Żołnierzy I Armii W.P. 8-10 Gdynia)
 Budynek Batorego 7 (ul. Batorego 7, Gdynia)
 Budynek Awanport (ul. Żeromskiego 23, Gdynia)
 Budynek SQUARE (ul. Partyzantów 46, Gdynia)
 Budynek usługowy UNIQUE (Al. Zwycięstwa 201, Gdynia)
 Budynek Mieszkalny UNIQUE (ul. Cyprysowa 2, Gdynia)
 Budynek mieszkalny UNIQUE (ul. Cyprysowa 4, Gdynia)

BUDYNEK „LA ESQUINA”

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU		
Adres i numer działki ewidencyjnej¹	Działka nr 1734/1 obręb 0026 Śródmieście Działka nr 1734/2 obręb 0026 Śródmieście	
Nr księgi wieczystej	GD1Y/00024589/4	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	BRAK	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości²	NIE DOTYCZY	
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek <i>Źródło: BIP</i>	przeznaczenie w planie	Zabudowa wielorodzinna, dopuszcza się w poziomie parteru wzdłuż ulic publicznych lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i nie zakłócających jej
	dopuszczalna wysokość zabudowy	21,0 m
	dopuszczalny procent zabudowy działki	0,60 powierzchni działki
Informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, w	https://bip.um.gdynia.pl/plany-zagospodarowania-przestrzennego,420/plany-zagospodarowania-przestrzennego,470162 w szczególności Uchwała Rady Miasta Gdyni nr VI/92/11 z dnia 23 marca 2011 roku (MPZP 1104)	

¹ - jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie

² - w szczególności imię i nazwisko albo nazwa (firma) właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości

BUDYNEK „LA ESQUINA”

<p>szczegółności o budowie linii szynowych oraz przewidzianych korytarzach powietrznych, a także innych znanych inwestycjach komunalnych w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach</p>		
<p>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</p>		
<p>Czy jest pozwolenie na budowę</p>	<p>TAK</p>	
<p>Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne</p>	<p>TAK, decyzja stała się ostateczna w dniu 28.06.2022 roku</p>	
<p>Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone</p>	<p>NIE</p>	
<p>Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał</p>	<p>Decyzje: Prezydenta Miasta Gdyni decyzja nr RAAII.6740.6.7.2022.HNB-15/32 przenosząca na Dewelopera decyzję nr RAA-I-7351/259/07/15/32/TS z dnia 18 maja 2007 roku o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę, ze zmianami, przy czym ta decyzja stała się ostateczna w administracyjnym toku instancji w dniu 28 czerwca 2022</p>	
<p>Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych</p>	<p>rozpoczęcie prac na budowie – 21.08.2023 roku zakończenie prac budowlanych – 31.12.2025 roku zakończenie procedur odbiorowych budynku – 31.01.2026 roku</p>	
<p>Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości</p>	<p>do dnia 31.03.2026 r.</p>	
<p>Opis przedsięwzięcia deweloperskiego</p>	<p>liczba budynków</p>	<p>1</p>

BUDYNEK „LA ESQUINA”

	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	NIE DOTYCZY
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	<p>Pomiar dokonuje się na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dn. 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2020 roku. poz. 1609), zgodnie z zasadami zawartymi w normie PN-ISO 9836:2015, tj.: powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego (<i>przez lokal mieszkalny zgodnie z zapisami wyżej cytowanego rozporządzenia w Rozdziale 3, § 20.1.4) b) tiret cztery: należy rozumieć wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku pomieszczenie lub zespół pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych</i>) jest obliczana w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku dla wymiarów lokalu w stanie wykończonym na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zgodnie z cytowaną wyżej definicją, wlicza się powierzchnie elementów nadających się do demontażu, w szczególności: rury, kanały, ścianki działowe. Nie są wliczone powierzchnie otworów na drzwi wejściowe, okna oraz nisze w elementach zamykających, elementy konstrukcyjne budynku takie jak szachty instalacyjne.</p>	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	25% pochodzić będzie z środków własnych, 75% środki z wpłat przyszłych właścicieli	
	w następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	NIE DOTYCZY
Środki ochrony nabywców	bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	OTWARTY RACHUNEK POWIERNICZY
	gwarancja instytucji finansowej gwarantująca zwrot środków nabywcy lokalu, w razie nie przeniesienia odrębnej własności w terminie określonym w umowie*	NIE DOTYCZY
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>Mieszkaniowy rachunek powierniczy chroni prawa Nabywców nieruchomości, a Deweloperom umożliwia sprzedaż lokali jeszcze przed zakończeniem budowy. Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy jest rachunkiem Dewelopera, na którym gromadzone są wpłaty dokonywane przez Nabywców. Wypłata środków z rachunku następuje zgodnie z harmonogramem prac deweloperskich, w miarę zamykania kolejnych etapów prac. Po pozytywnej weryfikacji zakończenia etapu budowy przekazanie środków polega na uznaniu rachunku dewelopera z poszczególnych rachunków wirtualnych nabywców, według następujących zasad: W przypadku, gdy na rachunku wirtualnym saldo jest mniejsze niż wynika to z harmonogramu – środki zostaną przekazywane w całości. W przypadku, gdy saldo jest większe niż wynika z harmonogramu wysokość przelewu nie może przekroczyć ustalonej wysokości płatności.</p>	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING Bank Śląski S.A.	

BUDYNEK „LA ESQUINA”

<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach</p>	<p>ETAP I – 20% całkowitego kosztu inwestycji –pokrycie zakupu nieruchomości – wymagalne</p> <p>ETAP II – 15% całkowitego kosztu inwestycji – projekt, przebudowa przyłącza gazowego, obudowa wykopu, roboty ziemne – do 31.12.2023</p> <p>ETAP III – 25% całkowitego kosztu inwestycji – stan surowy otwarty – do 30.08.2024</p> <p>ETAP IV – 15% całkowitego kosztu inwestycji - dach pokrycie, stolarka okienna, ściany działowe, instalacje elektryczne 80%, instalacje sanitarne 30% - do 31.03.2025</p> <p>ETAP V – 15% całkowitego kosztu inwestycji – tynki wewnętrzne, podłóża podposadzkowego, elewacja, balkony – do 30.08.2025</p> <p>ETAP VI – 10% całkowitego kosztu inwestycji – przyłącza: energetyczne, sanitarne, deszczowe, wodociągowe, ciepłownicze; instalacja elektryczna 20%, instalacja sanitarna 70%, urządzenia parkingowe, winda, zagospodarowanie terenu, pozwolenie na użytkowanie – do 31.03.2026</p>
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>NIE</p>
<p align="center">WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ</p>	
<p>Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej</p>	<p>Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienie od umowy deweloperskiej, w przypadku gdy:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego 2) Informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, nie dotyczy to jednak zmian, które nastąpiły w czasie pomiędzy doręczeniem Nabywcy Prospektu Informacyjnego a podpisaniem Umowy i zostały przez Dewelopera wyraźnie zaznaczone w umowie 3) Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami 4) Informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej 5) Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego 6) W przypadku nie przeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu, w terminie określonym w § 5 ust.2

BUDYNEK „LA ESQUINA”

- 7) W przypadku wzrostu ceny sprzedaży wynikającej ze zmiany w przepisach prawa, w tym zmiany w stawkach podatku VAT, nałożenie nowego podatku lub usunięcie w całości lub części istniejącego podatku,
- 8) W przypadku gdy zmiana powierzchni użytkowej lokalu ustalonej w wyniku pomiaru powykonawczego dokonanego po wybudowaniu lokalu przekracza 2% w stosunku do powierzchni użytkowej projektowanej podanej w § 2 ust. 2 umowy, chyba że zmiana taka wynika z realizacji zleceń aranżacyjnych. W takim przypadku Nabywca może wykonać prawo odstąpienia w terminie 14 dni od dnia pisemnego zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zmianie powierzchni użytkowej Lokalu.
- 9) w przypadku gdy umowa mieszkaniowego rachunku powierniczego zostanie wypowiedziana przez Bank, a Deweloper nie zawrze niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez Bank, umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem, z zastrzeżeniem, że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana; Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1177), zwanej dalej „**Nową Ustawą**”,
- 10) w przypadku gdy Deweloper w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem nie poinformuje Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekaze mu oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Nowej Ustawy,
- 11) w przypadku wzrostu ceny w związku z jej waloryzacją, zgodnie z zasadami opisanymi w § 8 ust. 12 umowy deweloperskiej.

W przypadkach, o których mowa w pkt 1-5) nabywca ma prawo do odstąpienia od Umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.

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 własności, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy.

W przypadku, o którym mowa w pkt 9) Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Nowej Ustawy.

W przypadku, o którym mowa w pkt 10) Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Nowej Ustawy, tj. informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a) lub b) ustawy z dnia 10 czerwca 2016 roku o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177) wobec banku prowadzącego dotychczas mieszkaniowy rachunek powierniczy.

Deweloper może odstąpić od Umowy w przypadku:

- 1) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego na poczet Ceny w terminie lub wysokości określonej w Umowie Deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.
- 2) niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego Umowy Przeniesienia Własności, pomimo dwukrotnego

BUDYNEK „LA ESQUINA”

	<p>doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p>Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu, złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej.</p> <p>W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera na podstawie pkt. 1 lub 2, nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości.</p>
INNE INFORMACJE	
<p>Informacje o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipotecę 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 bez obciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności albo bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny 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:</p> <p>Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z:</p> <ol style="list-style-type: none">1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;2) wpisem do Centralnej Ewidencji Działalności Gospodarczej oraz nr REGON;3) kopią pozwolenia na budowę;4) projektem architektoniczno - budowlanym:	

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Lokal mieszkalny/usługowy: nr w budynku mieszkalno-usługowym „La ESQUINA” - ul. 3-go Maja
Gdynia

Cena m² powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	<p>Lokal mieszkalny/usługowy nr.....</p> <p>Cena za 1 metr kwadratowy lokalu mieszkalnego/usługowego nrwynosi zł netto i zostanie powiększona o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) w wysokości 8%lub 23% a zatem cena brutto za 1 metr kwadratowy lokalu mieszkalnego/usługowego wynosi zł. Cena brutto lokalu mieszkalnego/usługowego nrwynosi</p> <p>Cena netto miejsca postojowego nr MPw hali garażowej, wynosizł i zostanie powiększona o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) w wysokości 8%lub 23% a zatem cena brutto miejsca postojowego wynosi.....</p> <p>Cena nabycia lokalu mieszkalnego/usługowego nr z miejscem postojowym wynosi</p>
--	---

BUDYNEK „LA ESQUINA”

	<p>Hala garażowa stanowić będzie część wspólną budynku, a sposób korzystania z miejsc postojowych to prawo do wyłącznego korzystania dla osób, które prawa te nabędą. Prawa do korzystania z miejsca postojowego wpisane zostaną do księgi wieczystej Nieruchomości.</p>	
<p>Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej lub budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej</p>	liczba kondygnacji	kondygnacje nadziemne 6 + antresola i 1 kondygnacja podziemna
	technologia wykonania	Ściany nośne zewnętrzne i wewnętrzne żelbetowe monolityczne oraz murowane z silikatów gr 18 cm. Stropy żelbetowe monolityczne. Schody płytowe żelbetowe monolityczne. Nadproża okienne i drzwiowe żelbetowe monolityczne. Ściany działowe murowane.
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie ze standardem dołączonym do prospektu – Załącznik nr 3
	liczba lokali w budynku	20 lokali mieszkalnych, 2 lokale usługowe
	liczba miejsc garażowych i postojowych,	Zaprojektowano 22 miejsca postojowe, w tym 2 jednostanowiskowe a pozostałe 20 miejsc w systemie „doppelparker”
	dostępne media w budynku	Instalacja wodociągowa – zasilana z sieci miejskiej, Instalacja kanalizacji sanitarnej – przyłącze do sieci miejskiej, Instalacja wód opadowych – przyłącze do kolektora miejskiego poprzez zbiornik retencyjny Instalacja co – wewnętrzna instalacja w budynku zasilana z węzła ciepłowniczego z sieci OPEC Gdynia Instalacja elektryczna – ENERGA, Instalacja telewizyjna – operatorzy niezależni, Instalacja domofonowa, dzwonek – wewnętrzna
	dostęp do drogi publicznej	Dojazd jest zapewniony od ul. Batorego
<p>Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych</p>	<p>Lokal mieszkalny/usługowy o numerze projektowym , usytuowany w budynku na..... piętrze,</p>	

BUDYNEK „LA ESQUINA”

<p>Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper</p>	<p><u>LOKAL MIESZKALNY/USŁUGOWY NR.....</u></p> <p>Lokal mieszkalny/ usługowy nr o projektowanej powierzchni całkowitej m², składać się będzie z: pokoju dziennego z aneksem kuchennym o powierzchnim², pokoju dziennego o powierzchni..... pokoju o powierzchni..... WC o powierzchnim², łazienki o powierzchnim² oraz korytarzam².</p> <p>Do lokalu mieszkalnego/usługowego nie przynależą/przynależą balkon/balkony. Określenie powierzchni i układu pomieszczeń określa rzut stanowiący załącznik nr 1 do prospektu.</p> <p>Do lokalu mieszkalnego/usługowego nrzostaną przypisane na zasadach prawa do wyłącznego korzystania miejsce postojowe nr usytuowane w hali garażowej – pokazane w Załączniku nr 4</p> <p>Lokal mieszkalny/usługowy nrwykończony będzie według opisu standardu podstawowego i według wytycznych- załącznika nr 3</p>
---	--

Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego/usługowego nr
2. Wzór umowy deweloperskiej.
Załączniki wskazane w treści prospektu.
3. Załącznik nr 3 – Standard „LA ESQUINA” – opis techniczny.
4. Załącznik nr 4 – rzut hali garażowej z zaznaczonym miejscem postojowym