

Słoneczna Enklawa VIII

*Katowice-Zarzecze, Kobieli, Fijewskiego
Bezczynszowe Apartamenty Willowe z Ogródkami*

PROSPEKT INFORMACYJNY

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego	1.03.2019
„SŁONECZNA ENKLAWA VIII” - KATOWICE ZARZECZE UL.FIJEWSKIEGO / KOBIELI DZIAŁKI 2552/145 , 2553/145, 2554/145 , 2555/145	
ZESPÓŁ CZTERECH BUDYNKÓW JEDNORODZINNYCH (SEGMENT A,B,C,D) DWULOKALOWYCH W ZABUDOWIE SZEROGOWEJ	

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	UCINONE SP. Z O.O. , NIP:6351742138, KRS:0000261922
Adres	43-190 MIKOŁÓW UL.ŻWIRKI I WIGURY 6
Nr NIP i REGON	(NIP): 6351742138 (REGON): 240371986
Nr telefonów i faxów	Pełnomocnik ds. obsługi Klienta – Klaudia Ucinyk - 502 033 938 , Prezes Zarządu – Bogusław Ucinyk 510 073 200 , Prokurent Zarządu - Anna Górską- Ucinyk – 519 133 990 ,
Adres poczty elektronicznej	biuro@ucinone.com
Adres strony internetowej	www.ucinone.com

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

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

www.UCINONE.com

Adres	<ul style="list-style-type: none"> – SŁONECZNA ENKLAWA I - KATOWICE ZARZECZE UL. GROTA ROWECKIEGO – SŁONECZNA ENKLAWA II – MIKOŁÓW KAMIONKA UL. DZWONKOWA – DOMY W WINOGRONACH – MIKOŁÓW GNIOTEK UL.ROLNICZA – APARTAMENTY NA PSZCZYŃSKIEJ – 1 ETAP – MIKOŁÓW CENTRUM UL.PSZCZYŃSKA – APARTAMENTY NA PSZCZYŃSKIEJ – 2 ETAP – MIKOŁÓW CENTRUM UL.PSZCZYŃSKA – SŁONECZNA ENKLAWA III – MIKOŁÓW KAMIONKA UL.DZWONKOWA – SŁONECZNA ENKLAWA IV – MIKOŁÓW KAMIONKA UL.DZWONKOWA – SŁONECZNA ENKLAWA V – MIKOŁÓW KAMIONKA UL.DZWONKOWA – SŁONECZNA ENKLAWA VI – MIKOŁÓW CENTRUM UL.DŁUGA – SŁONECZNA ENKLAWA VII– MIKOŁÓW CENTRUM UL.PSZCZYŃSKA
Data rozpoczęcia	<p>II kwartał 2007 - SŁONECZNA ENKLAWA I</p> <p>II kwartał 2010 - SŁONECZNA ENKLAWA II</p> <p>III kwartał 2011 – DOMY W WINOGRONACH</p> <p>II kwartał 2012 - APARTAMENTY NA PSZCZYŃSKIEJ – 1 ETAP</p> <p>II kwartał 2013 - APARTAMENTY NA PSZCZYŃSKIEJ – 2 ETAP</p> <p>III kwartał 2014 - SŁONECZNA ENKLAWA III</p> <p>III kwartał 2015 - SŁONECZNA ENKLAWA IV</p> <p>III kwartał 2016 - SŁONECZNA ENKLAWA V</p> <p>III kwartał 2017 - SŁONECZNA ENKLAWA VI</p> <p>II kwartał 2018 - SŁONECZNA ENKLAWA VII</p>
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	<p>IV kwartał 2009 - SŁONECZNA ENKLAWA I</p> <p>II kwartał 2011 - SŁONECZNA ENKLAWA II</p> <p>III kwartał 2012 – DOMY W WINOGRONACH</p> <p>II kwartał 2013 – APARTAMENTY NA PSZCZYŃSKIEJ – 1 ETAP</p> <p>II kwartał 2014 – APARTAMENTY NA PSZCZYŃSKIEJ – 2 ETAP</p> <p>III kwartał 2015 - SŁONECZNA ENKLAWA III</p> <p>II kwartał 2016 - SŁONECZNA ENKLAWA IV</p> <p>II kwartał 2017 - SŁONECZNA ENKLAWA V</p> <p>II kwartał 2018 - SŁONECZNA ENKLAWA VI</p> <p>II kwartał 2019 - SŁONECZNA ENKLAWA VII</p>
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	– APARTAMENTY NA PSZCZYŃSKIEJ - Mikołów ul. Pszczyńska i etap – 10 LOKALI MIESZKALNYCH
Data rozpoczęcia	II kwartał 2012
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	III kwartał 2013
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIE	

Adres	– SŁONECZNA ENKLAWA VII – MIKOŁÓW CENTRUM UL. PSZCZYŃSKA – 10 LOKALI MIESZKALNYCH
Data rozpoczęcia	III kwartał 2018
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	III kwartał 2019
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU		
Adres i nr działki ewidencyjnej	KATOWICE ZARZECZE UL.FIJEWSKIEGO / KOBIELI DZIAŁKI 2552/145 , 2553/145, 2554/145 , 2555/145	
Nr księgi wieczystej	KA1K/00042412/9	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	OBCIĄŻENIE NA RZECZ : KRAKOWSKI BANK SPÓŁDZIELCZY	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	NIE DOTYCZY	
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek	przeznaczenie w planie	Część budowlana MM – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MIESZANEJ część nie budowlana DZIAŁKI 2555/145 BRAK PLANU ZAGOSPODAROWANIA
	dopuszczalna wysokość zabudowy	12 METRÓW
	dopuszczalny procent zabudowy działki	BRAK WYTYCZNYCH PRZY ZABUDOWIE SZEREGOWEJ
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	<p>Z informacji jakie posiada Spółka w promieniu 1 km przewiduje się budowę inwestycji znacząco zmieniających charakter okolicy (drogi szybkiego ruchu , autostrady , zbiorniki wodne, koleje , korytarze powietrzne, oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze). W dzielnicach Katowice Zarzecze , Podlesie planuje się budowę drogi oraz poszerzenie dotychczasowych dróg . Plany są ciągle zmieniane do wglądu w UM Katowice.</p> <p>PLAN DLA NAJBLIŻSZEGO TERENU NA KTÓRYM REALIZOWANA BĘDZIE INWESTYCJA PRZEDSTAWIA SIĘ NASTĘPUJĄCO: DZIAŁKI - 2552/145 , 2553/145, 2554/145 , 2555/145 – PLAN MM CZĘŚĆ NIEZABUDOWA DZIAŁKI 2555/145 – BRAK PLANU</p> <p>Najbliższe działki sąsiednie przedstawiają się następująco</p> <p>Plan zagospodarowania działek sąsiednich</p> <ul style="list-style-type: none"> – MP – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ REZYDENCJALNEJ – MG – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM DZIAŁALNOŚCI WYTWÓRCZEJ W OBRĘBIE DZIAŁEK – US – TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ SPORTOWYCH 	

	<p align="center">- ZL – TERENY LASÓW</p> <p>Część działek sąsiednich nie posiada planu zagospodarowania. Obecny sposób zabudowy działek sąsiednich w obrębie 1 km – Budynki jednorodzinne ,rezydencje , apartamentowce , tereny zielone, działalność gospodarcza tj: sklepy , serwisy samochodowe, pub, weterynarze, lekarze , ferma kur, kopalnia doświadczalna Barbara</p> <p>Maksymalna wysokość zabudowy działek sąsiednich – 12 m</p>		
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU			
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK		
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK		
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone			NIE
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	- Decyzja nr RBDEC -1187/2019 Z DNIA 08.08.2019		
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	09.08.2019– 01.08.2020		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	DO 01-10-2020r.		
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	4 BUDYNKI DWULOKALOWE , W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ– SUMA 8 LOKALI MIESZKALNYCH	
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	ZABUDOWA SZEREGOWA BRAK ODSTĘPU MIĘDZY BUDYNKAMI	
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	POLSKA NORMA : PN-ISO 9836-1997		
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	25% SRODKI WŁASNE		
	75 % BANK		
Środki ochrony nabywców	KRAKOWSKI BANK SPÓŁDZIELCZY		
	bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	TAK	ZAMKNIĘTY
	gwarancja instytucji finansowej gwarantująca zwrot środków nabywcy lokalu, w razie nieprzeniesienia odrębnej własności w terminie określonym w umowie*		
	NIE DOTYCZY		

<p>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</p>	<p>RACHUNEK POWIERNICZY ZAMKNIĘTY. DEWELOPER PROWDZI INWESTYCJĘ Z ŚRODKÓW WŁASNYCH I KREDYTU. NIE PROWADZI INWESTYCJI Z ŚRODKÓW PIENIEŻNYCH POWIERZONYCH O KUPUJĄCYCH. ŚRODKI PIENIEŻNE OTRZYMANE W TRANZACH OD KUPUJĄCYCH ZDEPOWNOWANE SĄ NA ZAMKNIĘTYM RACHUNKU POWIERNICZYM W KRAKOWSKIM BANKU SPÓŁDZIELCZYM. DEWELOPER OTRZYMA ŚRODKI KUPUJĄCEGO DOPIERO W MOMENCIE PRZEPISANIA WŁASNOŚCI LOKALU NA KUPUJĄCEGO</p>
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>KRAKOWSKI BANK SPÓŁDZIELCZY ODDZIAŁ W KATOWICACH UL.MICKIEWICZA 29</p>
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach</p>	<p>ETAPY PRAC BUDOWLANYCH INWESTYCJI</p> <p>I etap prac budowlanych – 20% - Zaawansowanie robót budowlanych lokalu na etapie - Stan ZERO . - Termin realizacji– <u>01.10. 2019</u></p> <p>II etap prac budowlanych– 20% - Zaawansowanie robót budowlanych lokalu na etapie - Stan surowy otwarty. - Termin realizacji– <u>01.01.2020.</u></p> <p>III etap prac budowlanych– 20% - Zaawansowanie robót budowlanych lokalu na etapie - Stan surowy zamknięty. Termin realizacji– <u>01.03.2020.</u></p> <p>IV etap prac budowlanych– 20 % - Zaawansowanie robót budowlanych lokalu na etapie - Stan deweloperski. Termin realizacji –<u>01.07.2020.</u></p> <p>V etap prac budowlanych– 20 % - Zaawansowanie robót budowlanych lokalu na etapie – Podłączenie mediów , zakończenie inwestycji. Termin realizacji– <u>01.08.2020.</u></p> <p><u>HARMONOGRAM PŁATNOŚCI</u></p> <p>I. Przyszła Strona Kupująca oświadcza, że zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Dewelopera kwoty w wysokości odpowiadającej 10% zł w terminie ...14.dni od daty podpisania umowy deweloperskiej</p> <p>Przyszła Strona Kupująca oświadcza, że zobowiązuje się do zapłaty zaliczek na poczet reszty ceny sprzedaży za przedmiotowy lokal w łącznej kwocie brutto ...***** zł (kwota ***** zł – zadatek ***** zł) na rzecz Dewelopera w oparciu w następujący sposób:</p> <p>II. kwoty brutto ...***** zł (odpowiadającej 20 % projektowanej łącznej ceny sprzedaży za lokal pomniejszonej o zadatek) po zakończeniu pierwszego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (osiągnięcia stanu zero budynku) - przewidzianego na dzień 01.10. 2019 . płatnej w terminie do dnia *****),</p> <p>III. kwoty brutto ...***** zł. (odpowiadającej 20 % projektowanej łącznej ceny sprzedaży za lokal pomniejszonej o zadatek) po zakończeniu drugiego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (osiągnięcia stanu surowego otwartego budynku) - przewidzianego na dzień 01.01.2020 r - płatnej w terminie do dnia *****.r</p> <p>IV kwoty brutto ...***** zł.(odpowiadającej 20 % projektowanej łącznej ceny sprzedaży za lokal) po zakończeniu trzeciego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (osiągnięcia stanu surowego zamkniętego budynku) przewidzianego na dzień 01.03.2020.r - płatnej w terminie do dnia *****.r</p>

	<p>V. kwoty bruttozł (odpowiadającej 20 % projektowanej łącznej ceny sprzedaży za lokal) po zakończeniu czwartego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (osiągnięcia stanu deweloperskiego), przewidzianego na dzień 01.07.2020.r - płatnej w terminie do dnia),</p> <p>VI. kwoty bruttozł (odpowiadającej 20 % projektowanej łącznej ceny sprzedaży za lokal) po zakończeniu piątego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (podłączenia mediów, zakończenia inwestycji), przewidzianego na dzień 01-08-2019 - płatnej w terminie do dnia roku (15.08.2019.r.),</p> <p>.....- kwoty oraz terminy do ustalenia przez strony</p>
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>CENA GWARANTOWANA - BRAK MOŻLIWOŚCI PODWYŻSZENIA CENY</p>
<p>WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ</p>	
<p>Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej</p>	<p>Klient ma możliwość odstąpienia od umowy jeżeli developer nie wywiązuje się terminów wykonania etapów inwestycji z własnej winy dłużej niż 60 dni. Deweloper ma możliwość odstąpienia od umowy jeżeli klient nie wywiązuje się z płatnościami transz , w przypadku zaległości dłuższych niż 60 dni Rozwiązanie może również nastąpić na zasadzie porozumienia stron, oraz w przypadkach opisanych w ustawie deweloperskiej</p>
<p>INNE INFORMACJE</p>	
<p>Informacja o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipoteczność 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 i przeniesienie jego własności albo bezobciążeniowe 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>Krakowski Bank Spółdzielczy oddział w Katowicach wystawia zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności, warunkując powyższe wpływami transz płatności za zakupiony lokal na zamknięty rachunek powierniczy prowadzony w tym Banku.</p> <ol style="list-style-type: none"> Krakowski Bank Spółdzielczy nie wystawia promessy bankowej na podstawie umowy rezerwacyjnej, a jedynie na podstawie umowy deweloperskiej. Po podpisaniu umowy deweloperskiej w terminie do 14 dni Krakowski Bank Spółdzielczy wystawia dokument - promesę bankową. Po wpłacie całej kwoty ceny sprzedaży w terminie do 14 dni Krakowski Bank Spółdzielczy wystawia dokument – zezwolenie na wykreślenie hipoteki 	

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;

Wszelkie osoby zainteresowane przed zawarciem umowy deweloperskiej mogą zapoznać się z następującą dokumentacją:

- 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;

IV. CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena m ² powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	<p>CENA M2 POWIERZCHNI LOKALU MIESZKALNEGO WYNOŚI *****.....ZŁ X *****.. M2 - *****..... ZŁ</p> <p>CENA ZOSTANIE PODWYŻSZONA O KOSZT DODATKÓW: 1) MIEJSCE PARKINGOWEZŁ X ILOŚĆZŁ 2) OGRÓDEK ZŁ SUMA KOSZT CAŁOŚCIOWY..... ZŁ</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	liczba kondygnacji	2	
	technologia wykonania	TRADYCYJNA	
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	SPECYFIKACJA W ZAŁĄCZNIKU DO PROSPEKTU	
	liczba lokali w budynku	2	
	liczba miejsc garażowych i postojowych	DO WYŁĄCZNEJ DYSPOZYCJI CZEŚĆ DZIAŁKI NA KTÓREJ USTYLOWANE SĄ: - 2 MIEJSCA PARKINGOWE ZALEŻNE - OGRÓDEK - TRAKT PIESZY - TARAS	

	dostępne media w budynku	PRĄD , WODA , GAZ, KANALIZACJA
	dostęp do drogi publicznej	BEZPOŚREDNI
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	BUDYNEK ***** , APARTAMENT ***** . DO APARTAMENTU PRZYPISANA JEST CZĘŚĆ DZIAŁKI , ***** NA KTÓREJ USTYOWANANE SĄ: - 2 MIEJSCA PARKINGOWE ZALEŻNE - OGRÓDEK - TRAKT PIESZY - TARAS	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	POWIERZCHNIE ORAZ ZAKRES I STANDARD WYKOŃCZENIA ZAWIERAJĄ RZUTY SPECYFIKACJA W ZAŁĄCZNIKU.	
podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa		

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Specyfikacja