PROSPEKT INFORMACYJNY – CZĘŚĆ OGÓLNA

sporządzony na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 880), według wzoru stanowiącego załącznik do ustawy; udostępniony na stronie internetowej dewelopera zgodnie z art. 19a ust. 1 ustawy

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego	28.10.2026 r.
Przedsięwzięcie deweloperskie	„Jagodowa Polana” – budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych przy ul. Lubiatowskiej 89 i 91 w Koszalinie
Zadanie inwestycyjne objęte prospektem	budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy przy ul. Lubiatowskiej 89 w Koszalinie (budynek A wg projektu; działka nr 192/15, obręb 0042) – lokale mieszkalne nr 89/1 i 89/2

I. Dane identyfikacyjne i kontaktowe dotyczące dewelopera

Deweloper	JAGODOWA INVEST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Koszalinie, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Koszalinie, IX Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem KRS 0000919433; kapitał zakładowy 5 000,00 zł
Adres	ul. Stanisława Moniuszki 20A, 75-551 Koszalin
Nr NIP i REGON	NIP 6692563431, REGON 389653670
Nr telefonu	694 947 352
Adres poczty elektronicznej	biuro@jagodowa.com
Nr faksu	nie dotyczy
Adres strony internetowej dewelopera	oferta.jagodowa.com (strona, o której mowa w art. 19a ustawy); jagodowa.com
Adres lokalu, w którym prowadzona jest sprzedaż	ul. Stanisława Moniuszki 20A, 75-551 Koszalin (po uprzednim umówieniu)
Osoby uprawnione do reprezentacji	Małgorzata Wieliczko – Prezes Zarządu, Bartłomiej Michalik – Członek Zarządu (reprezentacja łączna)

II. Doświadczenie dewelopera

Historia i udokumentowane doświadczenie dewelopera	Jagodowa Invest sp. z o.o. jest spółką celową zawiązaną w 2021 r. w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego „Jagodowa Polana” w Koszalinie (osiedle Lubiatowo), obejmującego budowę dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych wraz z infrastrukturą techniczną na działkach nr 192/15 i 192/16 (obręb 0042), powstałych z podziału działki nr 192/8. Nieruchomość gruntową (działkę nr 192/8, następnie podzieloną na działki nr 192/15 i 192/16) deweloper nabył na podstawie umowy sprzedaży z dnia 4 października 2021 r., akt notarialny sporządzony przez notariusza Wojciecha Laskowskiego w Koszalinie, Rep. A nr 5565/2021. Roboty budowlane rozpoczęto w lutym 2022 r. w oparciu o pozwolenie na budowę nr 239/2020 z 3.08.2020 r., przeniesione na dewelopera decyzją z 28.12.2021 r. Budynek przy ul. Lubiatowskiej 91 (budynek B wg projektu) został ukończony, uzyskał pozwolenie na użytkowanie decyzją PINB z 3.06.2026 r., a oba lokale w tym budynku zostały sprzedane. Budynek przy ul. Lubiatowskiej 89 (budynek A wg projektu) jest w końcowej fazie realizacji (elewacja, prace wykończeniowe). Przedsięwzięcie „Jagodowa Polana” jest pierwszym przedsięwzięciem deweloperskim spółki. Wspólnicy spółki posiadają doświadczenie w realizacji inwestycji budowlanych i nieruchomościowych, zdobyte przy wcześniejszych przedsięwzięciach prowadzonych w ramach innych podmiotów.
Przykład ukończonego przedsięwzięcia deweloperskiego (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia, w tym ostatnie)	1. Budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy, ul. Lubiatowska 91, 75-900 Koszalin (zadanie inwestycyjne w ramach przedsięwzięcia „Jagodowa Polana”)
Adres	ul. Lubiatowska 91, Koszalin, działka nr 192/16, obręb 0042
Data rozpoczęcia	luty 2022 r. (rozpoczęcie robót budowlanych wg dziennika budowy)
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie / zaświadczenia o braku sprzeciwu wobec zawiadomienia o zakończeniu budowy	decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta na prawach powiatu w Koszalinie z dnia 3.06.2026 r., znak PINB.511.1.46.2022.IN.III – pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego B wraz z niezbędnymi instalacjami i zagospodarowaniem terenu na dz. nr 192/16 przy ul. Lubiatowskiej 91 (udzielone przed wykonaniem wszystkich robót objętych pozwoleniem na budowę – pozostałe roboty dotyczą wyłącznie budynku A na dz. nr 192/15, ul. Lubiatowska 89); kategoria obiektu I; decyzja ostateczna
Przykład 2 i 3	nie dotyczy – jest to pierwsze przedsięwzięcie deweloperskie spółki; innych ukończonych przedsięwzięć brak
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. Informacje dotyczące nieruchomości i zadania inwestycyjnego

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU

Adres i nr działki ewidencyjnej	ul. Lubiatowska 89, Koszalin; działka nr 192/15, obręb ewidencyjny 0042 Koszalin (identyfikator 326101_1.0042.192/15); użytek: tereny mieszkaniowe (B)
Nr księgi wieczystej	KO1K/00119440/7 – Sąd Rejonowy w Koszalinie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych (księga wspólna dla działek nr 192/15 i 192/16; dział II – właściciel: Jagodowa Invest sp. z o.o.; po wyodrębnieniu lokali w budynku przy ul. Lubiatowskiej 91 działka nr 192/16 podlega odłączeniu do odrębnej księgi wieczystej)
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	brak – dział IV księgi wieczystej nie zawiera wpisów ani wzmianek o wnioskach
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	nie dotyczy – księga wieczysta jest prowadzona
Tytuł prawny dewelopera do gruntu	własność – nabyta na podstawie umowy sprzedaży z dnia 4 października 2021 r. (akt notarialny notariusza Wojciecha Laskowskiego w Koszalinie, Rep. A nr 5565/2021); działka nr 192/15 powstała z podziału działki nr 192/8
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiednich działek – przeznaczenie w planie	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rokosowo Południe – Dzierżęcino” w Koszalinie – uchwała Nr LV/660/2010 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 29 czerwca 2010 r. (ze zmianami). Nieruchomość oraz działki sąsiednie położone są w terenie elementarnym 161 MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; w sąsiedztwie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz tereny dróg (KD, KDW).
– dopuszczalna wysokość zabudowy	budynki mieszkalne: do 10 m dla obiektów o przekryciu nachylonym do 25° włącznie oraz do 12 m dla obiektów o przekryciu nachylonym powyżej 25°; do 3 kondygnacji nadziemnych (trzecia w poddaszu); pozostałe obiekty: do 6 m / 8 m
– dopuszczalny procent terenu zabudowy	powierzchnia zabudowy do 45% powierzchni działki budowlanej; powierzchnia biologicznie czynna minimum 40%

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	Według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w promieniu 1 km od nieruchomości przewidziano tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących tę zabudowę (w tym ul. Lubiatowska – działka nr 38) oraz docelową rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej. Deweloperowi nie są znane – na podstawie publicznie dostępnych dokumentów (MPZP, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Koszalina, BIP Urzędu Miejskiego w Koszalinie) – planowane w promieniu 1 km: budowa linii szynowych, korytarze powietrzne, oczyszczalnie ścieków, spalarnie odpadów, składowiska odpadów ani cmentarze.

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 Prezydenta Miasta Koszalina nr 239/2020 z dnia 3.08.2020 r., znak A-I-9.6740.224.2020.RP (zatwierdzenie projektu budowlanego i pozwolenie na budowę dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych wraz z urządzeniami budowlanymi, w tym 4 zbiornikami bezodpływowymi, na dz. nr 192/8 obr. 0042 – obecnie dz. nr 192/15 i 192/16), przeniesiona na dewelopera decyzją Prezydenta Miasta Koszalina znak A-I-9.6740.370.2021.RP z dnia 28.12.2021 r.
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	roboty budowlane rozpoczęto w lutym 2022 r.; budynek przy ul. Lubiatowskiej 89 jest w końcowej fazie realizacji (etapy 1–4 wykonane, etap 5 w toku); planowany termin zakończenia robót i uzyskania pozwolenia na użytkowanie: [do uzupełnienia – kwartał i rok]
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży zawierana jest po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynku i zaświadczeń o samodzielności lokali; planowany termin: [do uzupełnienia]
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego – liczba budynków	Zadanie inwestycyjne objęte prospektem obejmuje 1 (jeden) budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy przy ul. Lubiatowskiej 89 – budynek A wg zatwierdzonego projektu budowlanego (2 lokale mieszkalne, każdy dwukondygnacyjny, z garażem wbudowanym). Całe przedsięwzięcie deweloperskie „Jagodowa Polana” obejmuje 2 (dwa) budynki tego typu: przy ul. Lubiatowskiej 89 (dz. 192/15) i ul. Lubiatowskiej 91 (dz. 192/16), łącznie 4 lokale mieszkalne.

– rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	budynki usytuowane na odrębnych działkach, kalenicami równolegle do drogi dojazdowej (dz. 192/12); minimalny odstęp pomiędzy budynkiem przy ul. Lubiatowskiej 89 a budynkiem przy ul. Lubiatowskiej 91 wynosi ok. 8,5 m; odległość od granic działki – zgodnie z projektem zagospodarowania terenu (min. 4 m od granicy)
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	powierzchnia użytkowa lokalu mierzona zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836 (§ 11 ust. 2 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 25.04.2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego), w świetle ścian wykończonych, na poziomie podłogi, bez pomniejszania o powierzchnię pod ścianami działowymi; powierzchnia garażu wliczona do powierzchni użytkowej lokalu; powierzchnia tarasu i balkonu nie jest wliczana. Powierzchnie podane w ofercie (lokal 89/1: 134,84 m², lokal 89/2: 133,18 m²) pochodzą z projektu budowlanego; ostateczna powierzchnia wynika z inwentaryzacji powykonawczej stanowiącej załącznik do zaświadczenia o samodzielności lokalu.
Zamierzony sposób i procent finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	100% – środki własne dewelopera (kapitał własny oraz pożyczki wspólników). Przedsięwzięcie nie jest i nie było finansowane kredytem bankowym; nieruchomość nie jest obciążona hipoteką.
Środki ochrony nabywców – rodzaj mieszkaniowego rachunku powierniczego	Deweloper oferuje lokale w budynku przy ul. Lubiatowskiej 89 do sprzedaży w trybie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży zawieranej po ukończeniu budynku i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, jednocześnie z przeniesieniem własności (art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy); deweloper nie prowadzi mieszkaniowego rachunku powierniczego dla tego zadania inwestycyjnego. Deweloper nie zawiera umów deweloperskich ani nie przyjmuje od nabywców wpłat na poczet ceny przed przeniesieniem własności, z zastrzeżeniem umów rezerwacyjnych na zasadach określonych w art. 29–34 ustawy.
– bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy (firma, adres)	nie dotyczy
– główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	nie dotyczy – własność lokalu przechodzi na nabywcę z chwilą zawarcia umowy; cena płatna w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność lub – w części – po tym dniu, z zabezpieczeniem na rzecz dewelopera ustalonym w umowie
– Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	nie dotyczy – brak wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	zob. tabela poniżej
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	nie dopuszcza się waloryzacji ceny

Etap	Zakres robót	Termin realizacji	Udział w kosztach [%]	Stan
1	Stan zerowy: roboty ziemne, fundamenty (bloczki keramzytowe, żelbet), izolacje przeciwwilgociowe, kanalizacja podposadzkowa, przyłącze wodociągowe	II–V 2022	13	wykonany
2	Stan surowy otwarty: ściany konstrukcyjne i działowe (bloczki keramzytowe), nadproża, wieńce, stropy Teriva, kominy, schody	V–X 2022	24	wykonany
3	Dach (konstrukcja, izolacja termiczna, pokrycie, obróbki blacharskie, orynnowanie) oraz stolarka zewnętrzna: okna, drzwi wejściowe, bramy garażowe	IX 2022 – III 2023	16	wykonany
4	Instalacje wewnętrzne (elektryczna, wodno-kanalizacyjna, gazowa, c.o. z kotłami kondensacyjnymi, wentylacja), tynki wewnętrzne, podkłady podłogowe, przyłącza energetyczne i gazowe	I 2023 – XII 2024	24	wykonany
5	Ocieplenie i elewacja, tynki zewnętrzne, balustrady, zbiorniki bezodpływowe i kanalizacja zewnętrzna, ogrodzenie, nawierzchnie utwardzone (podjazdy, dojścia), oświetlenie zewnętrzne, inwentaryzacja powykonawcza, odbiory i zakończenie budowy	V 2024 – [do uzupełnienia]	23	w realizacji

Udziały procentowe etapów ustalono na podstawie zestawienia kosztów robót i materiałów budowlanych (bez kosztów ogólnych dewelopera) i mieszczą się w przedziale 10–25% kosztów przedsięwzięcia (art. 24 ust. 2 ustawy).

IV. Warunki odstąpienia od umowy

Nabywca ma prawo odstąpić od umowy (art. 43 ust. 1 ustawy):

1. jeżeli umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ust. 1 ustawy (obligatoryjne elementy umowy),
2. jeżeli informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy,
3. jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami,
4. jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu

zawarcia umowy,

5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącym załącznik do ustawy,
6. w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę prawa własności lokalu w terminie określonym w umowie – po bezskutecznym upływie dodatkowego 120-dniowego terminu wyznaczonego deweloperowi,
7. w przypadku nieusunięcia wady istotnej lokalu w trybie art. 41 ustawy (odbiór lokalu),
8. jeżeli deweloper nie dokonał zmiany mieszkaniowego rachunku powierniczego w terminie określonym w art. 10 ust. 3 ustawy – nie dotyczy (brak MRP).

W przypadkach wskazanych w pkt 1–5 nabywca może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. Oświadczenie o odstąpieniu składa się w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym (jeżeli umowa została zawarta w formie aktu notarialnego). Odstąpienie nabywcy na podstawie art. 43 ust. 1 ustawy nie wiąże się z żadnymi kosztami po jego stronie.

Deweloper ma prawo odstąpić od umowy (art. 43 ust. 6–7 ustawy):

1. w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie świadczenia jest spowodowane działaniem siły wyższej,
2. w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu lub do zawarcia umowy przenoszącej własność, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się jest spowodowane działaniem siły wyższej.

W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem; wpłacone przez nabywcę środki podlegają zwrotowi. Strony mogą w umowie przewidzieć dodatkowe umowne prawo odstąpienia.

V. Inne informacje

Informacja o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipotece nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź też finansującego zakup tej nieruchomości lub jej części w przypadku równoczesnego ustanowienia zabezpieczenia na hipotece, na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności	nie dotyczy – przedsięwzięcie nie jest finansowane kredytem bankowym, a nieruchomość nie jest obciążona hipoteką
Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy z:	1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, 2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego dewelopera, 3) kopią pozwolenia na budowę, 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata (2024 i 2025), 5) projektem budowlanym, 6) decyzją PINB z 3.06.2026 r. o pozwoleniu na użytkowanie budynku przy ul. Lubiatowskiej 91 oraz – po ich uzyskaniu – pozwoleniem na użytkowanie budynku przy ul. Lubiatowskiej 89 i zaświadczeniami o samodzielności lokali, 7) projektem umowy o podział nieruchomości wspólnej do korzystania (quoad usum) wraz ze szkicem. Dokumenty są dostępne w siedzibie dewelopera: ul. Stanisława Moniuszki 20A, 75-551 Koszalin, po uprzednim umówieniu (tel. 694 947 352).
Sposób korzystania z nieruchomości wspólnej	Współwłaściciele nieruchomości wspólnej (działki nr 192/15) ustalą w umowie podział nieruchomości do korzystania (quoad usum): część I działki – do wyłącznego korzystania przez każdoczesnego właściciela lokalu 89/1, część II – przez każdoczesnego właściciela lokalu 89/2, zgodnie ze szkicem stanowiącym załącznik do umowy; podział zostanie ujawniony w dziale III księgi wieczystej.
Dojazd do drogi publicznej	działka nr 192/15 przylega bezpośrednio do działki nr 192/12 (obręb 0042, użytek dr – drogi, ul. Lubiatowska), stanowiącej własność Gminy Miasto Koszalin i objętej księgą wieczystą dróg gminnych KO1K/00037732/2. Dostęp do drogi publicznej jest zapewniony bez potrzeby ustanawiania służebności ani nabywania udziałów w drodze.

Część indywidualna prospektu informacyjnego (cena, położenie, układ i powierzchnia lokalu, standard wykończenia, termin odbioru i przeniesienia własności) oraz załączniki (rzuty, wzór umowy, szkic zagospodarowania terenu) są doręczane osobie zainteresowanej zawarciem umowy nieodpłatnie na trwałym nośniku, zgodnie z art. 21 ustawy. Aktualne ceny ofertowe lokali oraz historia ich zmian są publikowane na stronie oferta.jagodowa.com (art. 19a ustawy). W razie zmian deweloper udostępni zaktualizowany prospekt (art. 22 ustawy).

Małgorzata Wieliczko – Prezes Zarządu

Bartłomiej Michalik – Członek Zarządu

Prospekt informacyjny – część ogólna – Jagodowa Invest sp. z o.o. – zadanie inwestycyjne „Lubiatowska 89” – stan na 28.10.2026