Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data:
23.10.2026

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Goja Invest Sp. z o.o.	
	ul.Siewna 7/1 84-242 Kębłowo	
Nr NIP i REGON	NIP: 5882478113	REGON: 521371351
Nr telefonu	+48600399570	
Adres poczty elektronicznej	biuro@gojainvest.pl	
Nr faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	https://gojainvest.pl/	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA **Budynek mieszkalny jednorodzinny, ul. Rolnicza, dz. 335/13, Kębłowo** **Budynek mieszkalny jednorodzinny, ul. Jaśminowa, dz. 335/12, Kębłowo**
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

Adres	ul. Rolnicza, 84-242 Kębłowo, dz. 335/13
Data rozpoczęcia	2025-03-13
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	2025-10-20
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	ul. Jaśminowa, 84-242 Kębłowo, dz. 335/12
Data rozpoczęcia	2026-02-13
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	2026-06-10

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU		
Adres i nr działki ewidencyjnej[1]	dz. nr 394/5 , ul.Kochanowskiego, 84-242 Kębłowo	
Nr księgi wieczystej	GD1W/00161733/0	
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 nieruchomości[2]	Nie dotyczy	
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek[3]	przeznaczenie w planie	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
	dopuszczalna wysokość zabudowy	do 11m
	dopuszczalny procent zabudowy działki	do 30% powierzchni działki
Informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, w szczególności o budowie lub rozbudowie dróg,	Nie dotyczy	

[1]

[2] W szczególności imię i nazwisko albo nazwa (firma) właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

[3] W przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się jedynie informację „Brak planu".

* Niepotrzebne skreślić.

budowie linii szynowych oraz przewidzianych korytarzach powietrznych, a także znanych innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach		
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	Nr AB. 6740.5.25.2026.8 wydana przez Starosta Wejherowski	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	rozpoczęcie prac budowlanych: 20-04-2026 roku zakończenie prac budowlanych: 06-11-2026 roku	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	**31-12-2026**	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	**1**
	Rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Nie dotyczy

Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokali została ustalona na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 11.09.2020 r. z uwzględnieniem treści normy PN-ISO 9836:2022-07, przy czym powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40m pomija się całkowicie.		
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Finansowanie 100% ze środków własnych Dewelopera, w 0% z wpłat od klientów.		
Środki ochrony nabywców	~~bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy~~	~~otwarty*~~	~~zamknięty*~~
	Realizacja finansowana ze środków własnych dewelopera, nieruchomość sprzedawana będzie dopiero po wybudowaniu i odbiorze budynku.		
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Nie dotyczy		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Nie dotyczy		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	Etap 1: stan zero zakup gruntu, przygotowanie terenu, roboty ziemne, fundamenty i ściany fundamentowe, ściany nadziemia. Termin: 2026-06-04 Udział w kosztach: 20% Etap 2: stan surowy otwarty wykonanie stanu surowego otwartego, wykonanie konstrukcji dachu. Termin: 2026-07-29 Udział w kosztach: 25% Etap 3: stan surowy zamkniety wykonanie pokrycia dachu, stolarka okienna , wykonanie prac wodno-kanalizacyjnych. wykonanie prac wykończeniowych wewnętrznych, stolarka drzwiowa zewn., Termin: 2026-10-12 Udział w kosztach: 30% Etap 4: wykończenie zakończenie prac budowlanych zgodnych ze standardem, wykonanie elewacji, wykonanie instalacji,		

	zagospodarowanie terenu, ułożenie kostki brukowej. Termin: 2026-10-30 Udział w kosztach: 25%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	W przypadku, gdy do czasu zawarcia umowy przenoszącej własność, podwyższeniu lub obniżeniu ulegnie stawka podatku VAT, Cena ulegnie zmianie zgodnie z obowiązującą stawką tego podatku. Strony dokonają odpowiedniego rozliczenia najpóźniej do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność Lokalu.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ	
Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej	nie dotyczy- nie będą zawierane umowy deweloperskie- sprzedaż będzie dokonywana dopiero po odbiorze budynku i zakończenia budowy
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 hipotecznego — na bezobciążeniowe wyodrębnienie
lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności albo bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności
nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania 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:

nie dotyczy.

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:

Deweloper informuje o możliwości zapoznania się w lokalu dewelopera przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy z: 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, 2) wypis z KRS Dewelopera, 3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę 4) projektem architektoniczno-budowlanym, 5) sprawozdaniem finansowym za ostatni rok, 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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena m^2 powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jedno-rodzinnego	*7254,59 zł/m2 (lokal 2)* *7 141,24zł/m2 (lokal 1)*	
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	1
	technologia wykonania	Zgodnie z załącznikiem „standard i technologia wykonania”-załącznik nr 1
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z załącznikiem „standard i technologia wykonania”-załącznik nr 1
	liczba lokali w budynku	2
	liczba miejsc garażowych i postojowych	2 miejsca postojowe na terenie działki
	dostępne media w budynku	- energia elektryczna, - woda i kanalizacja, - gaz
	dostęp do drogi publicznej	działka posiada dostęp do drogi gminnej
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli	Lokal mieszkalny nr 1 i lokal mieszkalny nr 2 sąsiadują ze sobą, zgodnie z załącznikiem nr 2 do prospektu informacyjnego.	

przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal wykończony zgodnie ze standardem załączonym do prospektu– załącznik nr 1. Układ pomieszczeń w lokalu – zgodnie z załącznikiem nr 2

podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji

……

Goja Invest Sp. z o.o.

Standard i technologia wykonania Kębłowo ul. Kochanowskiego, działka 394/5

1. **Wysokość kondygnacji w świetle wykończonych powierzchni** – zgodnie z normami;

2. **Konstrukcje żelbetowe**
a) Ławy fundamentowe, słupy, belki, stropy, wieńce, nadproża, schody, ew. inne elementy żelbetowe według projektu konstrukcji,
b) Przewody kominowe – pustaki systemowe w zależności od ilości otworów wentylacyjnych i wkład do pieca,

3. **Roboty murarskie**
a) Ściany zewnętrzne konstrukcyjne – pustak gazobeton, gr. 18 cm
b) Ściany wewnętrzne konstrukcyjne – pustak gazobeton, gr. 18 cm, ściany międzylokalowe wykonane w systemie ścian podwójnej z dylatacją wypełnioną wełną izolacyjną,
c) Ściany wewnętrzne, działowe – bloczki gazobetonowe gr. 12 cm;

4. **Izolacje**
a) Izolacje przeciwwilgociowe poziome i pionowe ław i fundamentów – powłoki bitumiczne oraz folie budowlane;
b) Izolacje termiczne:
• fundamenty – płyty izolacyjne Styropian Fundamentowy Aqua gr. 15 cm
• posadzka na gruncie – styropian 15 cm
• ściany zewnętrzne – styropian fasadowy, FASADA EPS042 gr. 20 cm STYROPAK
• strop – wełna mineralna 35 cm,
c) Paroizolacja i wiatroizolacja – folie budowlane specjalnego przeznaczenia;

5. **Dach**
a) dach w konstrukcji wiązarowej,
b) Pokrycie – dachówka betonowa w kolorze grafitowym;

6. **Stolarka okienna i drzwiowa**
a) Okna i drzwi balkonowe, tarasowe – PCV 6-komorowe, 3-szybowe z argonem w kolorze białym wewnątrz, w kolorze WOODEC TURNER na zewnątrz,
b) Drzwi wejściowe – frontowe do budynku – ocieplone, w kolorze drewnopodobnym.

7. **Okładziny zewnętrzne i obróbki blacharskie**
a) Tynk cienkowarstwowy silikonowo-silikatowy firmy LAKMA w odcieniach bieli, miejscowo obłożona okładzinami elewacyjnymi drewnopodobnymi.
b) Opierzenia z blachy stalowej w kolorze pokrycia dachu,
c) Rury spustowe i rynny stalowe w kolorze pokrycia dachu,
d) Parapety zewnętrzne granitowe w kolorze szarym;

8. **Wykończenie wnętrz**
a) Tynki ściany murowane tynkowane tynkami wewnętrznymi gipsowymi przygotowanymi do szpachlowania, w pomieszczeniach sanitarnych ściany tynkowane na ostro,
b) Posadzki cementowe,
c) Ościeża drzwi wewnętrznych niewykończone;

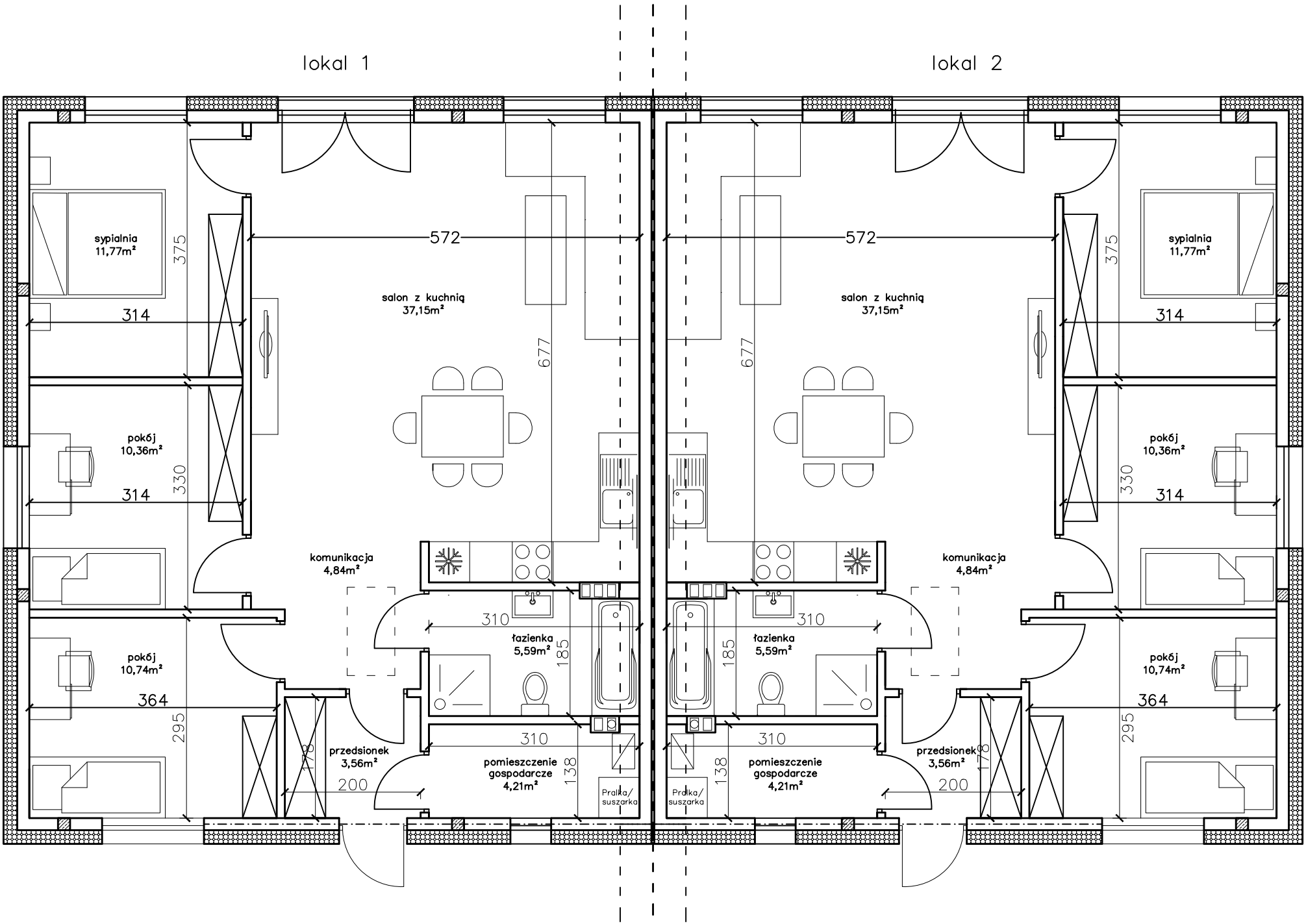
9. **Instalacje sanitarne**
a) Przybory – w każdym z lokali mieszkalnych jako standardowe wykończenie przewiduje się podejścia pod zlewozmywak, umywalkę, wannę, prysznic oraz miski ustępowe, pralkę, suszarkę i zmywarkę,
b) Instalacja centralnego ogrzewania – ogrzewanie za pomocą kotła gazowego dwu-funkcyjnego,
c) Instalacja ciepłej wody zapewniona przez kocioł gazowy,
d) Instalacja wodno-kanalizacyjna,

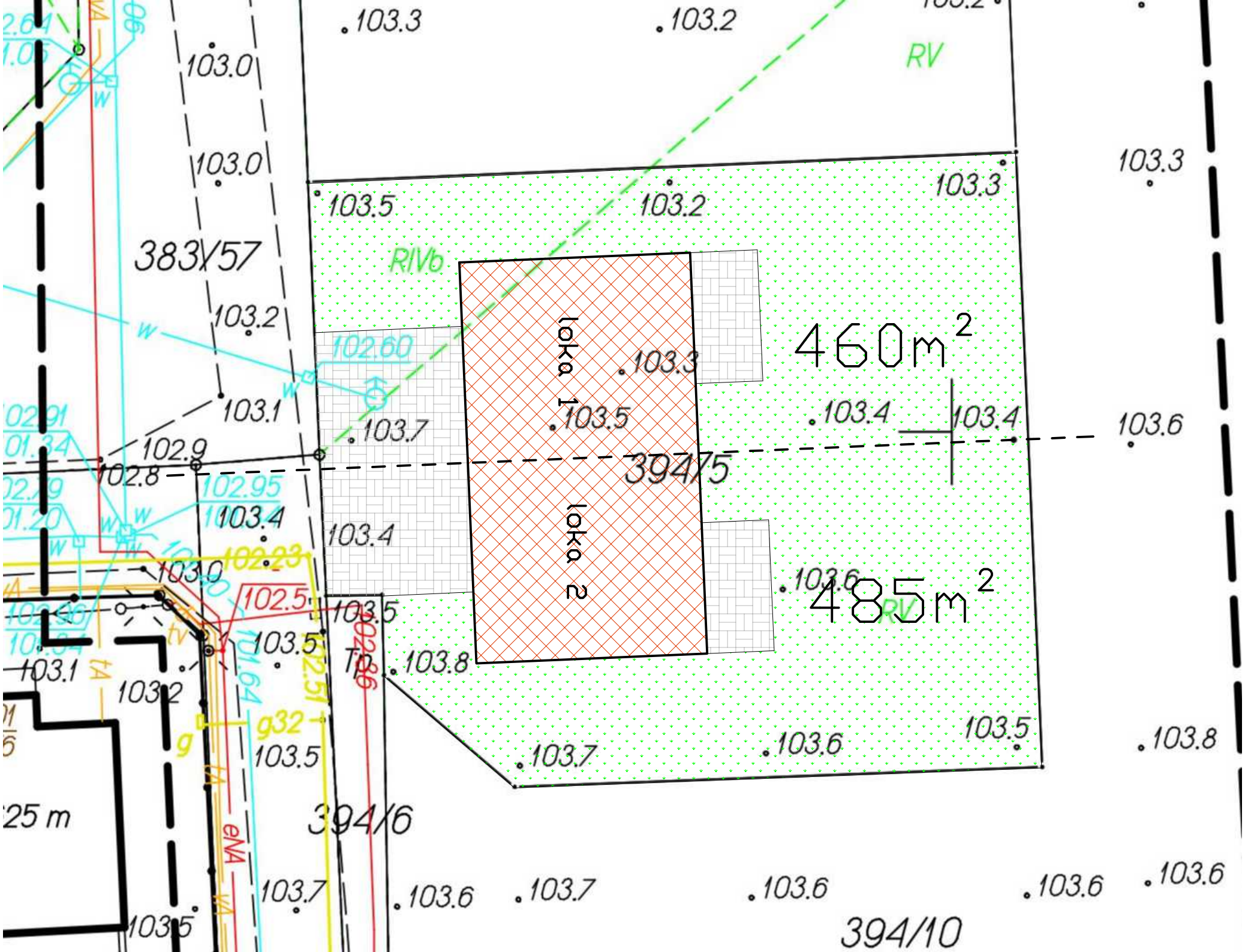
10. **Instalacja wentylacyjna**
Łazienka, kotłownia, kuchnia wentylowane grawitacyjnie oraz możliwością podłączenia okapu wyciągowego nad kuchenką;

11. **Instalacje elektroenergetyczne**
Wewnątrz każdego lokalu instalacja elektryczna składa się z instalacji oświetleniowej wewnętrznej i zewnętrznej, siłowej trójfazowej, gniazd wtyczkowych, instalacji TV oraz internetowej;

13. **Działka**
Działka uporządkowana, ogrodzenie systemowe – siatka zgrzewana, ogrodzenie działek z trzech stron, oprócz ogrodzenia od strefy wejściowej do budynku, na terenie działek wykonane zostaną ciągi piesze oraz pieszo-jezdne z kostki betonowej.

DODATKI:
✔ obudowa podłogi na strychu – surowa deska
✔ schody strychowe
✔ wyłaz dachowy


lokal 1
lokal 2
sypialnia
11,77m²
375
572
salon z kuchnią
37,15m²
677
314
pokój
10,36m²
330
314
komunikacja
4,84m²
310
łazienka
5,59m²
185
pokój
10,74m²
364
295
310
przedsionek
3,56m²
178
200
pomieszczenie
gospodarcze
4,21m²
138
Pralka/
suszarka


103.3
103.2
RV
103.0
103.0
103.3
103.5
103.2
103.3
RIVb
383/57
103.2
102.60
103.1
103.7
103.3
460m²
103.4
103.4
103.6
102.9
102.8
394/5
102.95
103.4
103.4
103.0
102.23
102.5
103.5
103.6
485m²
RV
103.5
103.5
Tp
103.8
103.1
103.2
g32
103.5
103.7
103.6
103.5
103.8
394/6
103.7
103.6
103.7
103.6
103.6
103.6
103.5
394/10
loka 1
loka 2