

INFORMÁCIA O PRIPRAVOVANOM PROJEKTE HROMADNÉHO FINANCOVANIA

(Zisťovanie predbežného nezáväzného záujmu)

DÔLEŽITÉ UPOZORNENIE

Tento dokument slúži výlučne na účely predbežného zisťovania záujmu o pripravovaný projekt hromadného financovania. Nejde o ponuku na investovanie v zmysle žiadneho právne záväzného dokumentu. Tento dokument nie je dokumentom kľúčových investičných informácií podľa Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2020/1503 zo 7. októbra 2020 o európskych poskytovateľoch služieb hromadného financovania pre podnikanie a o zmene nariadenia (EÚ) 2017/1129 a smernice (EÚ) 2019/1937 (ďalej len „Nariadenie ECSPR“) a nepredstavuje ponuku hromadného financovania. Prejavením záujmu o pripravovaný projekt hromadného financovania nedochádza k uzatvoreniu investičnej zmluvy.

Informácie uvedené v tomto dokumente majú čisto informatívny charakter a môžu sa zmeniť. Prípadné rozhodnutia o investovaní budú možné až po oficiálnom spustení kampane a umiestnení projektu na platforme www.crowdmeup.com v sekcii Projekty, kde bude zverejnený dokument kľúčových investičných informácií ako aj ďalšie informácie o projekte hromadného financovania v súlade s Nariadením ECSPR.

ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE O PRIPRAVOVANOM PROJEKTE

Názov pripravovaného projektu:	Residence Levandulová Výstavba 14 bytových jednotiek v obci Obrubce (Česká republika, okres Mladá Boleslav)
Vlastník pripravovaného projektu:	Residence Levandulová s.r.o. , so sídlom Nová Ves 10, 294 02 Branžej, Česká republika, IČO: 296 36 311, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Praha, oddiel: C, vložka číslo: 449872, konajúca prostredníctvom Jan Lieser, konateľ a Peter Vágner, konateľ (ďalej len „ Residence Levandulová s.r.o. “ alebo „ vlastník pripravovaného projektu “)
Zhotoviteľ pripravovaného projektu:	Residence Levandulová s.r.o. , so sídlom Nová Ves 10, 294 02 Branžej, Česká republika, IČO: 296 36 311, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Praha, oddiel: C, vložka číslo: 449872, konajúca prostredníctvom Jan Lieser, konateľ a Peter Vágner, konateľ (ďalej len „ Residence Levandulová s.r.o. “ alebo „ zhotoviteľ pripravovaného projektu “)

Účel financovania:	Výstavba 14 bytových jednotiek (z ktorých 12 je situovaných v bytovom dome a 2 sú situované v samostatne stojacom rodinnom dome), inžinierskych sietí
	a cestných komunikácií v obci Obrubce (Česká republika, okres Mladá Boleslav).
Spôsob plánovaného financovania:	Pôžička
Celková plánovaná suma cieľovej investície:	360 000,- EUR
Rozdelenie plánovanej sumy cieľovej investície:	Cieľové finančné prostriedky: 360.000,- EUR (ďalej len „Cieľová investícia“). Cieľová investícia projektu nie je rozdelená do samostatných investičných kôl. Minimálne cieľové finančné prostriedky, ktoré sa majú získať sa rovnajú výške Cieľovej investície, a teda predstavujú sumu 360.000,- EUR.
Plánované zabezpečenie pôžičky:	Relevantné majetkové ručenie spoločnosti Residence Levandulová s.r.o. K dnešnému dňu však nie je uzatvorená žiadna právne záväzná dohoda o zabezpečení. Uvedené informácie majú výlučne informatívny charakter v rámci predbežného zisťovania záujmu. Informácie o zabezpečení pôžičky predstavujú len plánovaný zámer a nepredstavujú právne záväzné ručenie ani príslub zabezpečenia.
Plánovaný štart kampane:	7. september 2026 alebo skôr
Plánovaná lehota na získanie celkovej sumy cieľovej investície:	30. september 2026
Plánovaná splatnosť pôžičky:	36 mesiacov od poskytnutia pôžičky s možnosťou predčasného splatenia zo strany vlastníka projektu po 12 mesiacoch od poskytnutia pôžičky
Plánovaná minimálna suma pôžičky investora:	1.000,- EUR
Lehota na vyjadrenie predbežného záujmu:	od 20. augusta 2026 do 6. septembra 2026

ĎALŠIE INFORMÁCIE O PRIPRAVOVANOM PROJEKTE

Účelom pripravovaného projektu hromadného financovania Residence Levandulová je čiastočné financovanie developmentu – výstavby 14 bytových jednotiek (z ktorých 12 je situovaných v bytovom dome a 2 sú situované v samostatne stojacom rodinnom dome), prislúchajúcich inžinierskych sietí a cestných komunikácií v obci Obrubce (Česká republika, okres Mladá Boleslav), vrátane nákupu príslušných pozemkov. Projekt je realizovaný v dvoch etapách. V prvej etape vlastník projektu realizuje kúpu pozemkov pre výstavbu a získanie platných povolení na výstavbu. Na kúpu pozemkov má vlastník projektu uzavretú Kúpnu zmluvu. Vlastník projektu po kúpe pozemku pripraví podklady na získanie stavebných povolení na výstavbu 14 bytových jednotiek, prislúchajúcich inžinierskych sietí a cestných komunikácií. V druhej etape vlastník projektu realizuje výstavbu 14 bytových jednotiek, prislúchajúcich inžinierskych sietí a cestných komunikácií. Realizácia druhej etapy počíta s využitím bankového financovania, resp. externých finančných zdrojov.

Vzhľadom na znalosť trhu a know-how vlastníka pripravovaného projektu a v neposlednom rade reálny dopyt klientov po rezidenčných projektoch v obci Obrubce a širšom okolí Mladej Boleslavi sa predpokladá úspešný predaj koncovým zákazníkom.

Pripravovaný projekt bude propagovaný prostredníctvom webovej stránky <https://www.residence-levandulova.cz/> ako aj predajnou sieťou zhotoviteľa pripravovaného projektu a externých spolupracovníkov.

Spoločnosť Residence Levandulová s.r.o. je účelovou spoločnosťou vytvorenou so zámerom realizácie výstavby 14 bytových jednotiek, prislúchajúcich inžinierskych sietí a cestných komunikácií v obci Obrubce (Česká republika, okres Mladá Boleslav). Projekt je rozdelený do dvoch etáp. V prvej etape vlastník projektu realizuje kúpu pozemkov nachádzajúcich sa liste vlastníctva č. 247, vydanom Katastrálnym úradom pre Stredočeský kraj, Katastrálne pracovisko Mladá Boleslav, katastrálne územie Obrubce, časť obce Obrubce, obec Obrubce. Kúpa sa bude realizovať na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 24.6.2026. Predmetom kúpy budú pozemky v celkovej výmere 50.441 m². Nakoľko pozemky potrebné pre výstavbu projektu tvoria iba menšiu časť vo výmere cca 3.500 m², zvyšná časť pozemkov určená na budúcu výstavbu komerčného areálu a oddychovej zóny bude určená na zábezpeku. Vlastník projektu po kúpe pozemkov v súlade s územným plánom obce a štúdiou schválenou obecným zastupiteľstvom pripraví podklady na získanie stavebných povolení na výstavbu 14 bytových jednotiek, prislúchajúcich inžinierskych sietí a cestných komunikácií. V druhej etape vlastník projektu realizuje výstavbu bytového domu s 12 bytovými jednotkami a 1 rodinného domu s 2 bytovými jednotkami. Súčasťou druhej etapy je aj výstavba prislúchajúcich inžinierskych sietí a cestných komunikácií. Realizácia druhej etapy počíta s využitím bankového financovania, resp. externých finančných zdrojov.

Lokalita sa nachádza 7 minút od Mladej Boleslavi – priemyselného centra stredočeského kraja a sídla automobilky Škoda Auto, jedného z najvýznamnejších zamestnávateľov v regióne. Pozemky projektu sú strategicky umiestnené v blízkosti plánovaného napojenia na diaľničnú sieť, čo zabezpečí vynikajúcu dopravnú dostupnosť do Mladej Boleslavi aj do Prahy. Tato časť diaľnice je už vo výstavbe s plánovaným dokončením v roku 2028. Obec Obrubce ponúka pokojné vidiecke prostredie s výhodami mestskej infraštruktúry v bezprostrednej blízkosti. Projekt reaguje na dlhodobý vysoký dopyt po bytoch a rodinných domoch v regióne, ktorý je priamo podmienený rastom automobilky Škoda Auto a prílevom pracovníkov a manažérov do oblasti. Napriek silnému trhovému dopytu zostáva ponuka rezidenčného bývania v okrese Mladá Boleslav obmedzená, čo vytvára priaznivé podmienky pre development, výstavbu a predaj nehnuteľností v tomto projekte

Bytový dom s 12 bytovými jednotkami a rodinný dom s 2 bytovými jednotkami sú navrhované v energeticky úspornom štandarde so zahrnutým podlahovým topením a prípravou na FTV v základnej cene, ohrev TUV a podlahové kúrenie bez zásahu SVJ, vonkajšími žalúziami a prípravou na klimatizáciu. Konštrukčné riešenie kombinuje železobetónové vodorovné a zvislé konštrukcie. Nehnuteľnosti sú primárne ponúkané v štádiu „holobyt/holodom“ s možnosťou dokončenia do štandardu. Benefitom projektu je uzavreté rezidenčné bývanie so spoločným bazénom, krytých parkovacích miest s prípravou na dobíjanie elektromobilov a oddychovou zónou v parkovej úprave.

Architektonický návrh Residence Levandulová vzniká pod vedením Ing. arch. Zdeňka Urbánka, absolventa Fakulty umenia a architektúry Technickej univerzity v Liberci. Počas svojej profesijnej dráhy spolupracoval aj s jednou z najvýraznejších osobností českej architektúry a dizajnu, prof. Bořkom Šípkom. Na jeho prácu nadviazal okrem iného pri rozsiahlom architektonickom projekte v čínskej Fo-šan (Foshan), kde sa podieľal na dotvorení komplexu výškových budov v centre štvrte Nanhai. Skúsenosti z medzinárodných projektov Ing. arch. Zdeňka Urbánka dnes prepája s dôrazom na vzťah architektúry, krajiny a konkrétneho miesta. Rovnaký prístup stojí aj za návrhom Residence Levandulová – súčasného bývania navrhnutého s rešpektom k prostrediu, v ktorom vzniká.

Vzhľadom na dlhoročné skúsenosti vlastníka pripravovaného projektu a zhotoviteľa pripravovaného projektu s rezidenčnými projektmi, detailnú znalosť lokálneho trhu a preukázaný záujem klientov o bývanie v tejto lokalite sa predpokladá úspešný predaj bytov koncovým zákazníkom.

Splatenie pôžičky investorom sa plánuje realizovať z vlastných podnikateľských príjmov vlastníka pripravovaného projektu a z výťažkov z predaja bytových jednotiek a rodinných domov. Dodatočnými zdrojmi na splatenie pôžičky budú výnosy z predaja pozemkov určených na výstavbu komerčného areálu a výnosy z podnikateľskej činnosti spoločnosti, ktoré sa budú realizovať na zvyšných pozemkoch.

Zároveň bude investícia krytá relevantným majetkovým ručením spoločnosti Residence Levandulová s.r.o. K dnešnému dňu však nie je uzatvorená žiadna právne záväzná dohoda o zabezpečení. Uvedené informácie majú výlučne informatívny charakter v rámci predbežného zisťovania záujmu. Informácie o zabezpečení pôžičky predstavujú len plánovaný zámer a nepredstavujú právne záväzné ručenie ani príslub zabezpečenia.

Ďalšie aktuálne dostupné informácie o pripravovanom projekte sú dostupné na platforme: <https://www.crowdmeup.com>

INFORMÁCIE O VLASTNÍKovi PRIPRAVOVANÉHO PROJEKTU

Vlastníkom pripravovaného projektu je **účelovo založená spoločnosť**, ktorej hlavným cieľom je **realizácia** výstavby bytových jednotiek a rodinných domov v obci Obrubce (okres Mladá Boleslav, Česká republika).

Pripravovaný projekt pozostáva z výstavby 14 bytových jednotiek (z ktorých 12 je situovaných v bytovom dome a 2 sú situované v samostatne stojacom rodinnom dome), prislúchajúcich inžinierskych sietí a cestných komunikácií v obci Obrubce, vrátane kúpy pozemkov. Obec Obrubce je vzdialená iba 13 km od centra Mladej Boleslavi.

Konateľ vlastníka pripravovaného projektu, Ján Lieser, disponuje rozsiahlymi praktickými skúsenosťami v oblasti realizácie rezidenčných projektov. Medzi jeho referenčné projekty patrí výstavba 100 bytových jednotiek v uzavretom areáli v Liberci (v pozícii zhotoviteľa aj investora), rekonštrukcie panelových domov v celkovej hodnote približne 800 mil. CZK

zahŕňajúce výmenu okien, zateplenie, opravu balkónov a striech, ako aj výstavba výrobných areálov s celkovou plochou viac ako 8.000 m², a to v rôznych rolách – ako zhotoviteľ (napr. Škoda Auto v Mladej Boleslavi) aj ako zhotoviteľ a investor súčasne. Jeho pôsobenie je sústredené na osi Liberec – Mladá Boleslav – Praha, kde disponuje hlbokými znalosťami miestneho trhového prostredia.

Druhý konateľ spoločnosti pripravujúcej projekt, Bc. Peter Vágner, je vyštudovaný stavebný inžinier s približne 20-ročnými praktickými skúsenosťami v oblasti stavebníctva, developmentu a realizácie rezidenčných projektov. V podnikateľskej sfére pôsobí od roku 2006 a svoje aktivity postupne rozšíril od stavebnej realizácie a generálneho dodávateľstva až po komplexnú prípravu a realizáciu vlastných developerských projektov. Od roku 2011 realizoval vlastné developerské projekty, ako napr. rezidenčná výstavba ôsmich rodinných domov vo Veľkej Lúke (2011 – 2014), komplexná rekonštrukcia a prestavba historického objektu Medený Hámor v Banskej Bystrici (2014 – 2018), kde vzniklo 12 exkluzívnych bytových jednotiek a približne 1.000 m² retailových a obchodných priestorov, rezidenčný projekt v Malachove, v rámci ktorého vzniklo 24 bytových jednotiek (2018 – 2021), obytný komplex Pri Hrone v Banskej Bystrici so 74 bytovými jednotkami (2021 – 2026) a výstavbu viacerých rodinných domov v okolí Banskej Bystrice (2021 po súčasnosť). Jeho portfólio činností obsahuje realizáciu komplexného developerského procesu – od akvizície a prípravy územia, projektovania a povolovacích procesov, samotnú realizáciu výstavby až po predaj a úspešné obchodné ukončenie projektu. Celkový objem realizovaných stavebných a developerských projektov presahuje 30 mil. EUR.

ZISŤOVANIE PREDBEŽNÉHO ZÁUJMU

Účelom tohto dokumentu je zistiť Váš potenciálny záujem ako budúcich investorov zúčastniť sa na pripravovanom projekte hromadného financovania. **Vyjadrenie záujmu je nezáväzná** a nepredstavuje žiadnu ponuku na uzatvorenie investičnej zmluvy.

Vyjadrením záujmu nevzniká žiadny právny vzťah, nevzniká Vám nárok na účasť v budúcej investičnej kampani a **nie ste povinný investovať**.

V prípade prejavenia záujmu o pripravovaný projekt hromadného financovania Vás budeme o prípadnom zverejnení projektu hromadného financovania na platforme hromadného financovania informovať bezodkladne po jeho spustení.

V prípade, že prejavíte predbežný záujem investovať do pripravovaného projektu hromadného financovania a následne po spustení projektu hromadného financovania sa rozhodnete do projektu hromadného financovania investovať, bude vám poskytnuté zvýhodnené úročenie.

ZVÝHODNENÉ ÚROČENIE PRE ZÁUJEMCOV, KTORÍ PREJAVIA PREDBEŽNÝ ZÁUJEM

Záujemcom, ktorí **nevyjadria predbežný záujem** v uvedenej lehote, ale rozhodnú sa investovať až **po spustení skutočnej kampane, resp. projektu hromadného financovania**, bude platiť štandardné úročenie nasledovne:

Výška investície

Úroková sadzba bez predbežného záujmu

do 29 999 EUR

8,00 % p.a.

od 30 000 EUR (vrátane)

9,00 % p.a.

Záujemcom, ktorí **počas lehoty na vyjadrenie predbežného záujmu** vyjadria záujem o investovanie do pripravovaného projektu a následne po zverejnení projektu na platforme www.crowdmeup.com aj skutočne investujú najneskôr do 14. dní odo dňa zverejnenia projektu na platforme, bude poskytnuté **zvýhodnené úročenie** pôžičky, a to nasledovne:

Výška investície	Úroková sadzba pre investorov, ktorí prejavia predbežný záujem
do 29 999 EUR	8,33 % p.a.
od 30 000 EUR (vrátane)	9,33 % p.a.

Pre výpočet úrokov sa použije metóda jednoduchého úročenia.

Vysvetlenie výpočtu úrokov je dostupné na webovom sídle Poskytovateľa: www.crowdmeup.com

V prípade spustenia kampane budú uvedené úrokové sadzby a všetky ďalšie podmienky zverejnené v oficiálnom dokumente kľúčových investičných informácií (DKII).

ZODPOVEDNOSŤ ZA OBSAH DOKUMENTU

Vlastník pripravovaného projektu zodpovedá za pravdivosť a aktuálnosť informácií uvedených v tomto dokumente ku dňu jeho vydania.