

PROSPEKT INFORMACYJNY

dla zadania inwest. nr 2 (bud. A1-2; B1-3) realizowanego w ramach przeds. dew. pt. budowa 5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych A1-2; B1-3 w zabudowie szeregowej; 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych C1-2; D1-4 w zabudowie szeregowej; 05-230 Kobyłka, ul. Kościelna dz. ew. 105; 106; 107 obr. 25

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	A.M.M. Mazurek spółka Komandytowa, KRS 646340	
Adres	ul. Mieszka I 51, 05-230 Kobyłka	
Nr NIP i REGON	(NIP) 125-140-57-69	(REGON) 140715242
Nr telefonu	608-280-789; 600-829-355	
Adres poczty elektronicznej	amm@amm-mieszkania-kobylka.pl	
Nr faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.amm-mieszkania-kobylka.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
<p>Spółka na rynkach lokalnych w Kobyłce pod Warszawą od X.2006. Spółka A.M.M. sprzedała w swojej historii ponad 500 lokali. Spółka specjalizuje się w budowie budynków 4-lokalowych oraz bliźniaczych, gdzie proces inwestycyjny jest stosunkowo krótki i z reguły zamyka się w okresie ok. 12 mies. Tak krótki okres realizacji przy jednocześnie dobrych wynikach sprzedażowych pozwala na osiągnięcie dobrej rentowności na działalności podstawowej i swobodne zarządzanie płynnością Spółki.</p>

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

Kobyłka, ul. Mieszka I 62-112 – 52 lokale mieszkalne

Adres	05-230 Kobyłka, ul. Mieszka I 62-112
Data rozpoczęcia	IX 2010
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	od XII 2011 do III 2012

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Kobyłka, ul. Nadmeńska – 20 lokali mieszkalnych

Adres	05-230 Kobyłka, ul. Nadmeńska 2E-2R
Data rozpoczęcia	IX 2007
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	I 2009

OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

Kobyłka, ul. Wygonowa 53-137 – 86 lokali mieszkalnych

Adres	05-230 Kobyłka, ul. Wygonowa 53-137
Data rozpoczęcia	IV 2015
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	X 2016 - VI 2017

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	Kobyłka ul. Kościelna dz. ew. 105; 106; 107 obr. 15	
Nr księgi wieczystej	WA1W/00152869/1; WA1W/00152865/3; WA1W/00149688/4	
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 nieruchomości ²	Nie dotyczy	
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek	przeznaczenie w planie	MNU - zabudowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi, we wszystkich formach zabudowy tj. wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa pow. biologicznie czynna min. 30%, wskaźnik intensywności max. - 0,75,
	dopuszczalna wysokość zabudowy	max. III kondygnacje,
	dopuszczalny procent zabudowy działki	max. 70 % zabudowy i utwardzenia terenu razem,
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	1) północny-zachód - budowa drogi lokalnej w ul. Kordeckiego na odc. Przyjacielska - Kazimierza Wielkiego; 2) południowy - wschód - budowa bezkolizyjnego przejazdu kolejowego (tunele) na przedłużeniu ul. Orszagha ze Słowackiego za tunelem w kierunku ulicy Nadarzyńskiej;	
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK	

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.

Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone		NIE	
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	728p/2021 Starosta Wołomiński		
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Początek: 06/21– zadanie inwestycyjne nr 1 Koniec: 09/22 – zadanie inwestycyjne nr 1		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	31/03/23		
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	liczba budynków 11 (zadanie nr 2 – 5 budynków: (A1, A2, B1, B2, B3) z możliwością realizacji III etapu 6 budynków dwulokalowych na sąsiednich działkach nr 108/1, 108/2, 109 ob. 37	
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	dwa rzędy budynków, minimalna odległość między budynkami – 8 mb	
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Zgodny z PN-ISO 9836:1997		
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Środki własne		
Środki ochrony nabywców	bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	otwarty	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<ul style="list-style-type: none"> - Bank prowadzący Rachunek ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, - Bank prowadzący Rachunek na żądanie Nabywcy poinformuje go o dokonanych wpłatach i wypłatach, - prawo wypowiedzenia umowy Rachunku przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów, a do dnia dzisiejszego umowa ta nie została wypowiedziana, - Deweloper ma prawo dysponować środkami zgromadzonymi na Rachunku wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia. - na podstawie umowy o Rachunku z Bankiem, Bank w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych będzie przetwarzać w bankowym zbiorze danych dane osobowe Nabywców, w celu realizacji Umowy zawartej przez Dewelopera z Bankiem. 		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	mBank S.A.		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego w etapach dla zadania inwestycyjnego nr 2	25% - zakup działki, dokumentacja, wytyczenie geodezyjne – 31/05/2021 25% - stan surowy otwarty – 31/03/22 20% - stan surowy zamknięty z inst. elektryczną bez drzwi zew. – 31/05/22 20% - elewacja i tynki mokre – 31/07/22 10% - prace wykończeniowe wewnętrzne i zewn., oddanie do użytkowania – 30/09/22		
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Brak dopuszczenia		
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ			

<p>Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej</p>	<p>1.Zgodnie z art.29 u.o.p.n. nabywca ma prawo odstąpić od umowy w następujących przypadkach) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art.22 u.o.p.n. b) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art.22 ust.2 u.o.p.n. c) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art.18 i19 u.o.p.n. prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, d) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy, e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy, f) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami związanymi w terminie do dnia 31/12/22</p> <p>2.W przypadkach, o których mowa w pkt 1 lit. a-e nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>3. W przypadku, o którym mowa w pkt.1 litf, przed skorzystaniem z prawa odstąpienia od umowy – nabywca wyznaczy deweloperowi 120-dniowy termin na zawarcie umowy przenoszącej własność, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy,</p> <p>4. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminach określonych w umowie, pomimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba, że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej</p> <p>5. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru przedmiotu umowy lub nieprzystąpienia do zawarcia umowy przenoszącej własność, pomimo doręczenia nabywcy wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba, że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p>
---	---

INNE INFORMACJE

Informacja o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipotecze 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:

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:

Pełna dostępność

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena m ² powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Pow. użytk.: A1/1; A2/1 – 67,38mkw.; A1/2; A2/2 – 72,25mkw. + strych nieużytk. – 44,40mkw.; B1/1; B1/2; B2/1; B2/2; B3/1; B3/2; - 100,01mkw. Cena za mkw. od 3814,83zł do 5921,64zł.	
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	Pustaki 25 i 11,5; pustak aku, U220
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zał. 2
	liczba lokali w budynku	2
	liczba miejsc garażowych i postojowych	2 miejsca postojowe per lokal
	dostępne media w budynku	Woda, kanalizacja, prąd, gaz
	dostęp do drogi publicznej	Wjazd od gminnej ul. Kościelnej i Rosłana
	Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Zał. 3
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Metraż lokali: Rzut kondygnacji wraz z planem lokalu zał. 1 Standard wykończenia: Zał. 2	

podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa

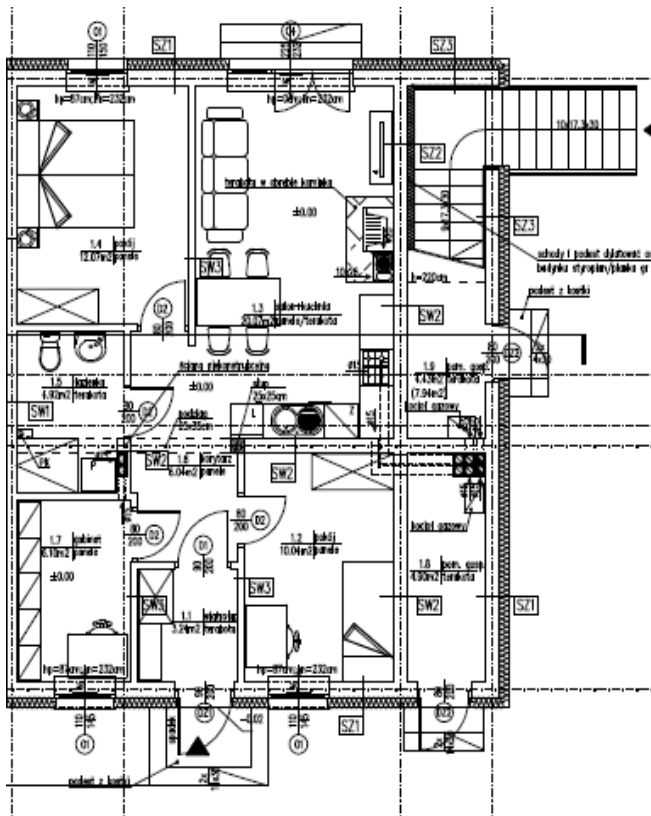
.....

Załączniki:

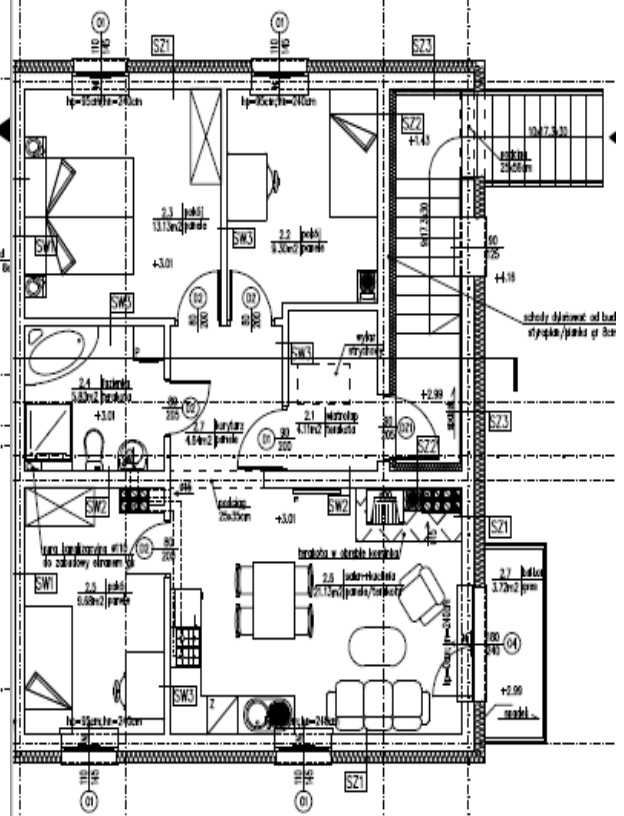
1. Rzut kondygnacji Zał. 1
2. Standard wykończenia Zał. 2
3. Plan zagospodarowania Zał. 3
4. Wzór umowy zał. 4

Załącznik nr 1

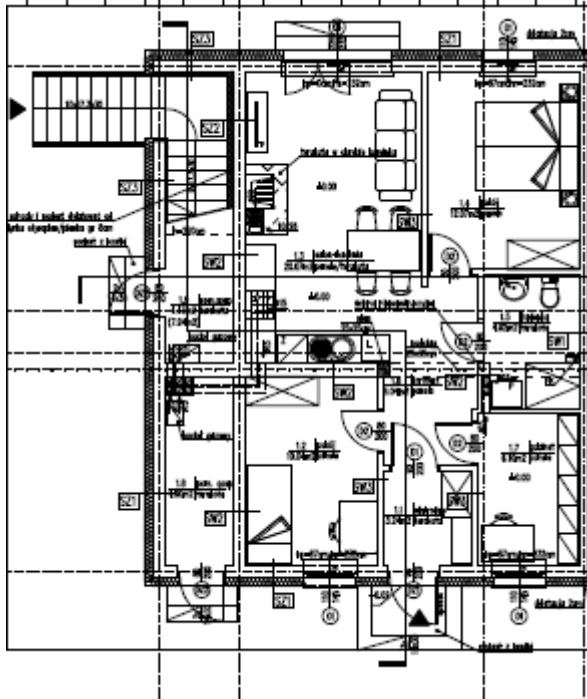
A1-parter



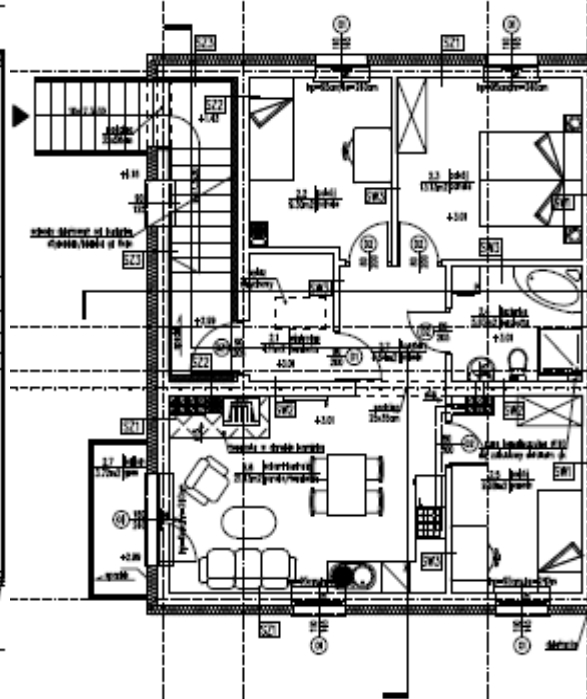
A1-piętro



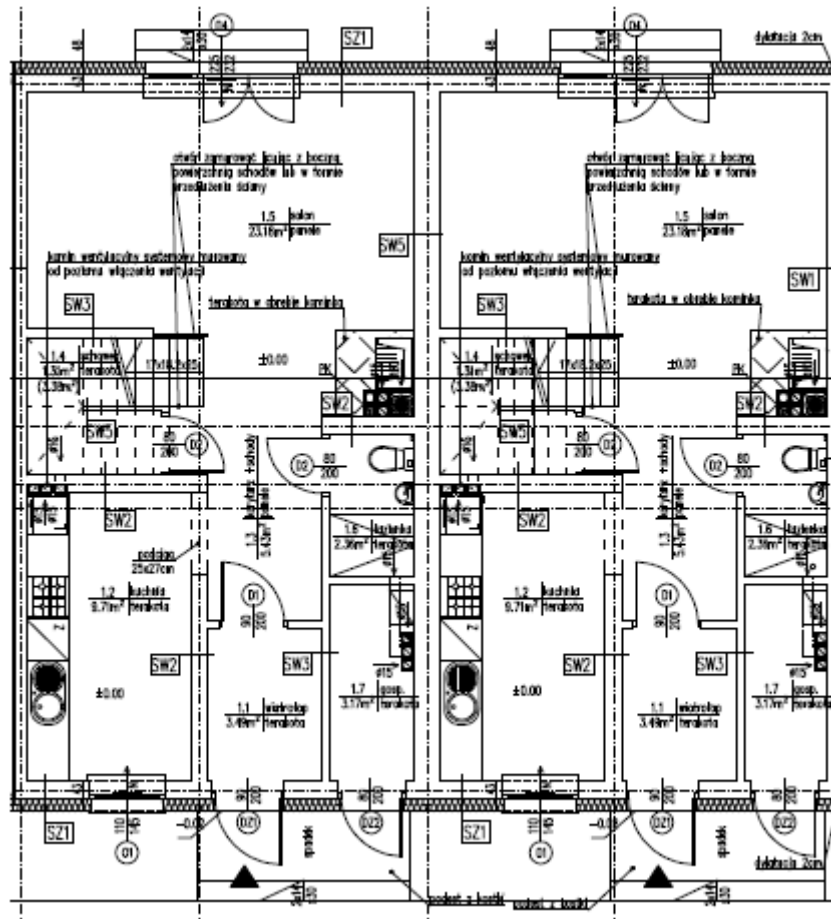
A2-parter



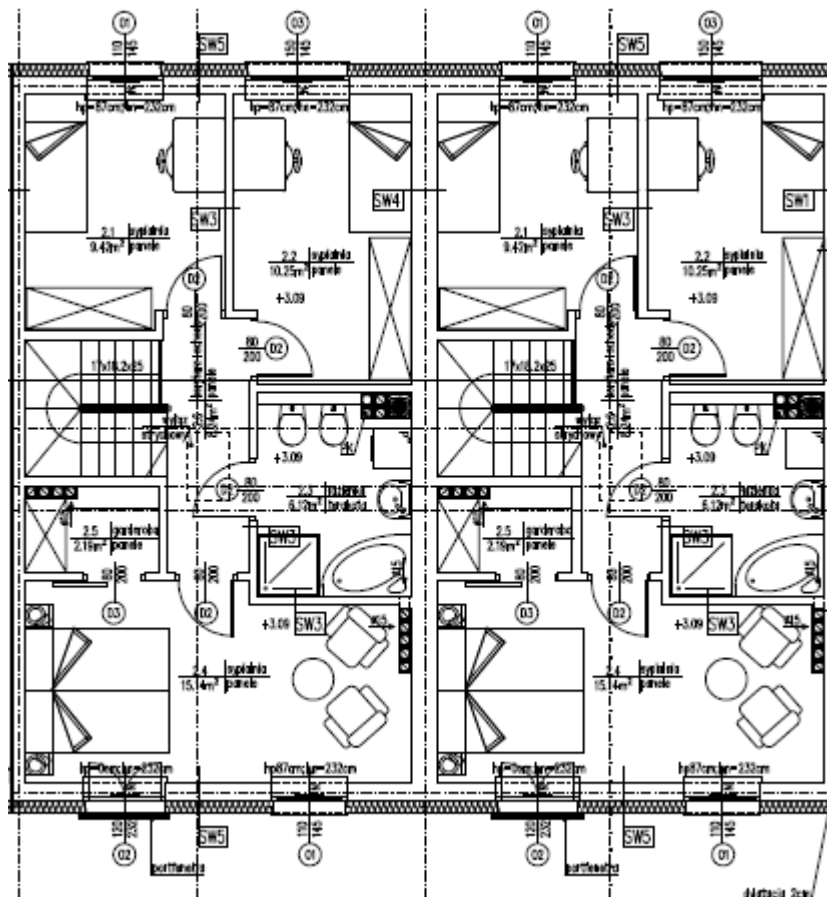
A2-piętro



B1; B2; B3-parter



B1; B2; B3-piętro



ZAŁĄCZNIK NR 2

- ściany z materiałów ceramicznych: pustaki 25 i 11,5. Ściany rozdzielające poszczególne lokale: pustak akustyczny, na strychach pustak U220.
- stolarka okienna i balkonowa PCV wyposażona w zespolone szyby (pakiet trzyszybowy).
- drzwi wejściowe metalowe, izolowane termicznie. Drzwi wewnętrzne we własnym zakresie Kupującego
- podokienniki zewnętrzne z blachy
- parapety wewnętrzne z konglomeratu
- balustrady metalowo - szklane
- tynki wewnętrzne gipsowe z agregatu, kat. III
- podłoga: wylewka betonowa z agregatu
- elewacja budynku: tynk na styropianie 15 cm
- blacha dachowa: kolor grafitowy. Ławy kominiarskie.
- miejsce parkingowe (2szt. per lokal, dla lokali z garażami 1 szt.), wjazdy oraz chodniki do mieszkań wykostkowane
- uporządkowany teren wokół budynku, posiana trawa
- ogrodzenie frontowe od strony ul. Rosłana i Kościelnej z paneli metalowych, bramy suwane.
- przegrodzenia działek poszczególnych - panelowe metalowe systemowe lub pergole drewniane
- hipoteczna własność lokalu plus współwłasność w nieruchomości wspólnej (ogródek wg zasady wyłącznego korzystania)
- instalacja ciepłej i zimnej wody oraz centralnego ogrzewania wykonana z rur i kształtek z tworzyw sztucznych bez białego montażu i armatury.
- grzejniki c.o. Ogrzewanie podłogowe w kuchni, łazienkach i w przedsiionku
- indywidualne opomiarowanie mediów (energia elektryczna (moc przyłączeniowa per lokal: 7KW), woda miejska, kanalizacja, gaz ziemny)
- piec gazowy dwufunkcyjny. Kocioł kondensacyjny marki Viessmann Vitodens 111, cyrkulacja ciepłej wody użytkowej. Grzejniki z termoregulatorami.
- podejście pod kominek na pellet
- instalacja elektryczna: puszkki z wyprowadzonym okablowaniem z zainstalowanym osprzętem. Limit 65 punktów.
- instalacja gazowa doprowadzona do kuchni i do miejsc lokalizacji pieca C.O.
- instalacja kanalizacyjna wykonana z rur PCV. Przekrój rury w ziemi 160mm, piony w ścianach 100 oraz 75mm.
- instalacja alarmowa (okablowanie)
- domofon

ZAŁĄCZNIK NR 3
Plan zagospodarowania Nieruchomości

