

**PROSPEKT INFORMACYJNY**

dla zadania inwest. nr 1 (bud. C1-2; D1-4) 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	<a href="mailto:amm@amm-mieszkania-kobylka.pl">amm@amm-mieszkania-kobylka.pl</a>	
Nr faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	<a href="http://www.amm-mieszkania-kobylka.pl">www.amm-mieszkania-kobylka.pl</a>	

**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 <sup>1</sup>	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 <sup>2</sup>	Nie dotyczy	
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek <sup>3</sup>	przeznaczenie w planie	MNU - zabudowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi, we wszystkich formach zabudowy tj. wolnostojąca, bliźniacza, szeregową 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	<p>1) Północny-zachód - budowa drogi lokalnej w ul. Kordeckiego na odc. Przyjacielska - Kazimierza Wielkiego;</p> <p>2) Południowy - wschód - budowa bezkolizyjnego przejazdu kolejowego (tunele) na przedłużeniu ulicy Orszagha ze Słowackiego za tunelem w kierunku ulicy Nadarzyńskiej;</p>	
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK	

<sup>1</sup> Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

<sup>2</sup> W szczególności imię i nazwisko albo nazwa (firma) właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

<sup>3</sup> W przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się jedynie informację „Brak planu”.

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: 06/22 – zadanie inwestycyjne nr 1		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	31/12/22		
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	liczba budynków 11 (zadanie nr 1 – 6 budynków: (C1, C2, D1, D2, D3, D4) z możliwością realizacji III etapu 6 budynków dwulocalowych 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"> <li>- <b>Bank prowadzący Rachunek ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy,</b></li> <li>- <b>Bank prowadzący Rachunek na żądanie Nabywcy poinformuje go o dokonanych wpłatach i wypłatach,</b></li> <li>- <b>prawo wypowiedzenia umowy Rachunku przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów, a do dnia dzisiejszego umowa ta nie została wypowiedziana,</b></li> <li>- <b>Deweloper ma prawo dysponować środkami zgromadzonymi na Rachunku wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia.</b></li> <li>- <b>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.</b></li> </ul>		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	mBank S.A.		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego w etapach dla zadania inwestycyjnego nr 1	25% - zakup działki, dokumentacja, wytyczenie geodezyjne – 31/05/2021 25% - stan surowy otwarty – 31/10/21 20% - stan surowy zamknięty z inst. elektryczną bez drzwi zew. – 15/12/21 20% - elewacja i tynki mokre – 30/04/22 10% - prace wykończeniowe wewnętrzne i zewn., oddanie do użytkowania – 30/06/22		
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Brak dopuszczenia		
<b>WARUNKI Odstąpienia od umowy deweloperskiej</b>			

<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 31/03/23</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 hipotecę 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 <sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Pow. użytk.: C1/1; C2/1 – 67,38mkw.; C1/2; C2/2 – 72,25mkw. + strych nieużytk. – 44,40mkw.; D1/1; D1/2; D2/1; D2/2; D3/1; D3/2; D4/1; D4/2-100,01mkw. 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**

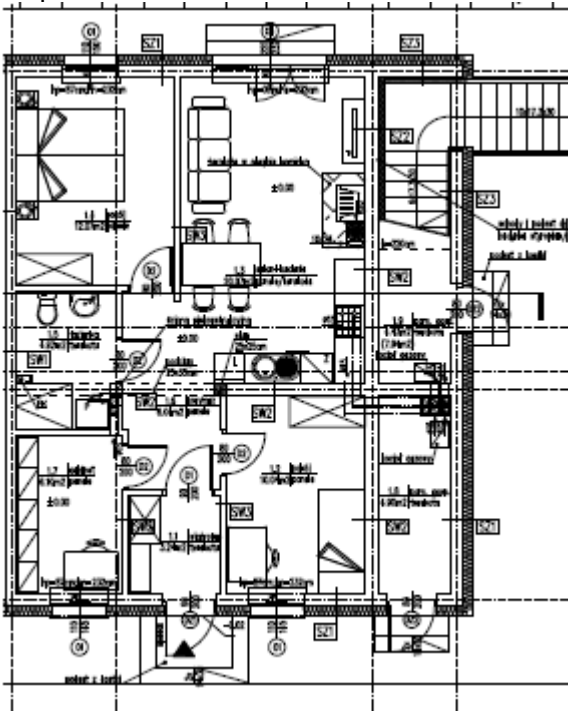
.....

**Załączniki:**

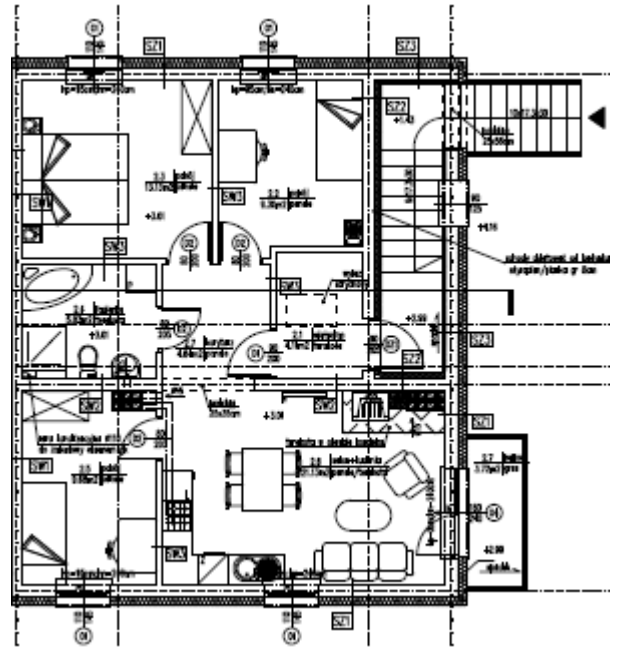
1. Rzut kondygnacji Zał. 1
2. Standard wykończenia Zał. 2
3. Plan zagospodarowania Zał. 3
4. Wzór umowy zał. 4

Załącznik nr 1

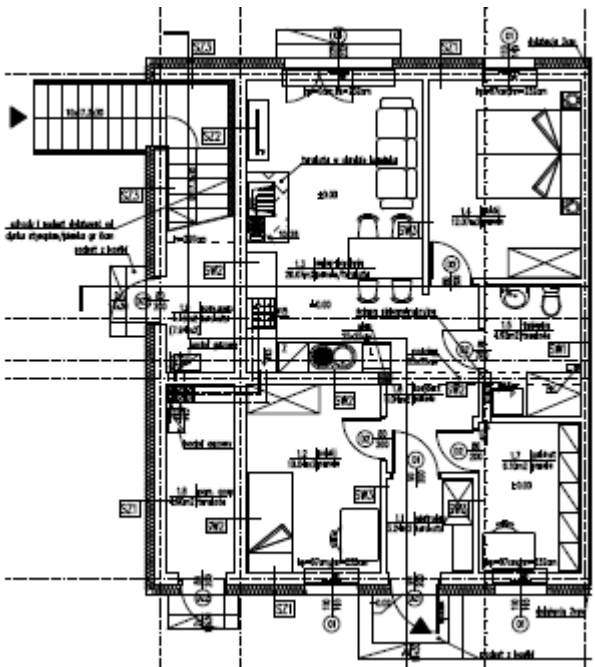
C1-parter



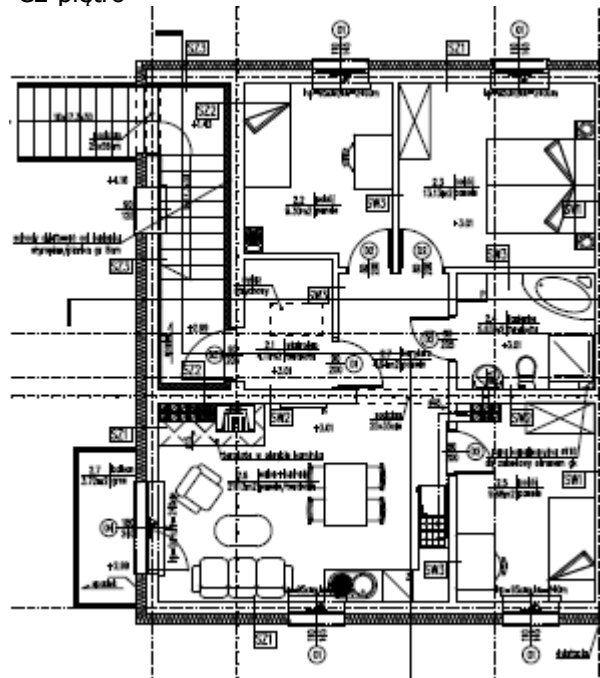
C1-piętro



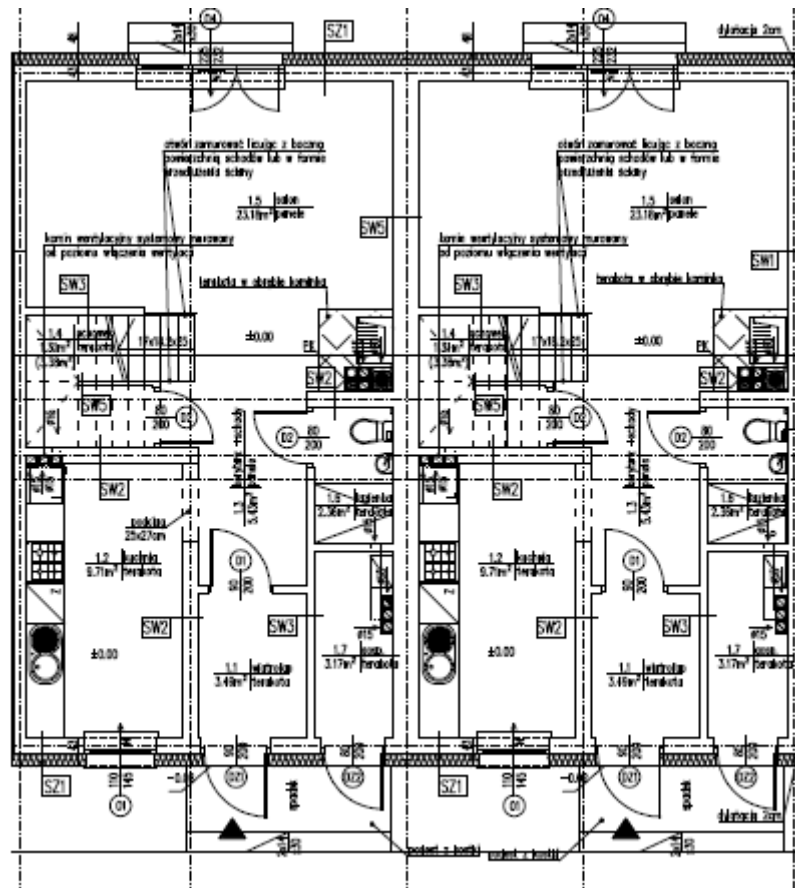
C2-parter



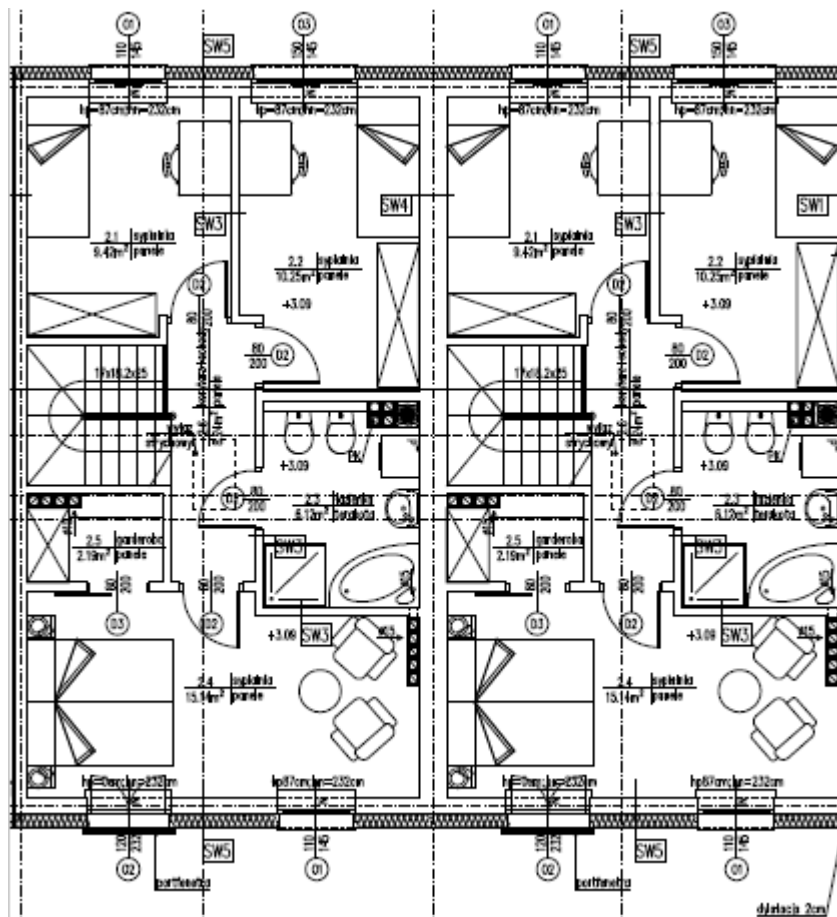
C2-piętro



D1-parter



D1-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 kominiek na pellet
- instalacja elektryczna: puszki 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

