

29/01/2019

**PROSPEKT INFORMACYJNY**

dla przeds. dew. pt. budowa 32 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej A1-A16; B1-B16, Kobyłka, ul. Mieszka I, dz. ew. 9/8 ob. 24 – zadanie inwestycyjne nr 8 (bud. A13, A14, B13, B14)

**CZĘŚĆ OGÓLNA**

**I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

<b>DANE DEWELOPERA</b>		
Deweloper	A.M.M. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 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**

<b>HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA</b>
<p>Spółka na rynkach lokalnych w Kobyłce pod Warszawą od X.2006. Spółka A.M.M. sprzedała w swojej historii ok 200 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. Mieszka I, dz. ew. 9/8 obr. 24	
Nr księgi wieczystej	WA1W/00138273/2	
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	Na zachód od strony inwestycji - oznaczone symbolem przeznaczenia „WZ” jako tereny ujęcia wód. Na północ od terenu inwestycji – brak planu zagospodarowania terenu, obszar nie przeznaczony do zabudowy. Na wschód od terenu inwestycji – oznaczone symbolem przeznaczenia „MNU” jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych. Część terenu oznaczona jako „L” – lasy. Na południe od terenu inwestycji, część obszaru oznaczone symbolem przeznaczenia „MNU” jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych i część oznaczone symbolem przeznaczenia „WZ” jako tereny ujęcia wód.
	dopuszczalna wysokość zabudowy	II kondygnacje i max wys. 10 m.
	dopuszczalny procent zabudowy działki	max. 40% zabudowy; min. 30% powierzchni biologicznie czynnej

<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”.

<p>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>	<p>W odległości ok. 1 km za lasem budowa drogi ekspresowej S-8.  W odległości ponad 1,5 km przebudowa linii kolejowej Warszawa – Białystok.  Pod lasem obok osiedla od strony zachodniej planowane miejskie ujęcia wody.  Pod lasem ok. 0,1 km (studium) od osiedla od jego strony zachodniej i północnej za wspomnianymi ujęciami wody planowana budowa gminnej drogi zbiorczej lokalnej (przedłużenie obecnej ul. Kordeckiego).  Ul. Wygonowa - planowana przebudowa dołączająca ją do drogi serwisowej przy trasie S8.  W odległości ok. 0,6km istniejący Kościół p.w. św. Trójcy  W odległości ok. 0,4km zakłady Polska Grupa Zbrojeniowa (włas. Skarb Państwa)</p>		
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>			
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	1190p/2017, 256p/2018 Starosta Wołomiński		
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Początek: październik 2017 – zadanie inwestycyjne nr 8 Koniec: 31 grudzień 2019 – zadanie inwestycyjne nr 8		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	30 czerwiec 2020		
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	liczba budynków 32 (zadanie nr8 – 4 budynki): A13, A14, B13, B14)	
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	dwa rzędy budynków, minimalna odległość między budynkami – ok. 12 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>- Bank prowadzący Rachunek ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy,</li> <li>- Bank prowadzący Rachunek na żądanie Nabywcy poinformuje go o dokonanych wpłatach i wypłatach,</li> <li>- prawo wypowiedzenia umowy Rachunku przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów, a do dnia dzisiejszego umowa ta nie została wypowiedziana,</li> <li>- Deweloper ma prawo dysponować środkami zgromadzonymi na Rachunku wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia.</li> </ul>		

	– 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 7	20%-zakup działki, dokumentacja, przejęcie placu przez kier. budowy – 31/10/2017 25% - stan surowy otwarty – 30 czerwiec 2019 20% - stan surowy zamknięty z inst. elektryczną bez drzwi zewn. – 31 sierpień 2019 20% - elewacja i tynki –15 październik 2019 15% - prace wykończeniowe wewnętrzne i zewn., oddanie do użytkowania – 31 grudzień 2019
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Brak dopuszczenia

#### WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ

Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej	<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 .....</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 jednorodzinnym 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	od 4677,76 zł do 4715,66 zł brutto	
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 segment
	dostępne media w budynku	Woda, kanalizacja, prąd, gaz
	dostęp do drogi publicznej	Wjazd od gminnej ul. Mieszka I
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: 67,34; 71,04 mkw. Rzut kondygnacji wraz z planem lokalu: Zał. 1 Standard wykończenia: Zał. 2	

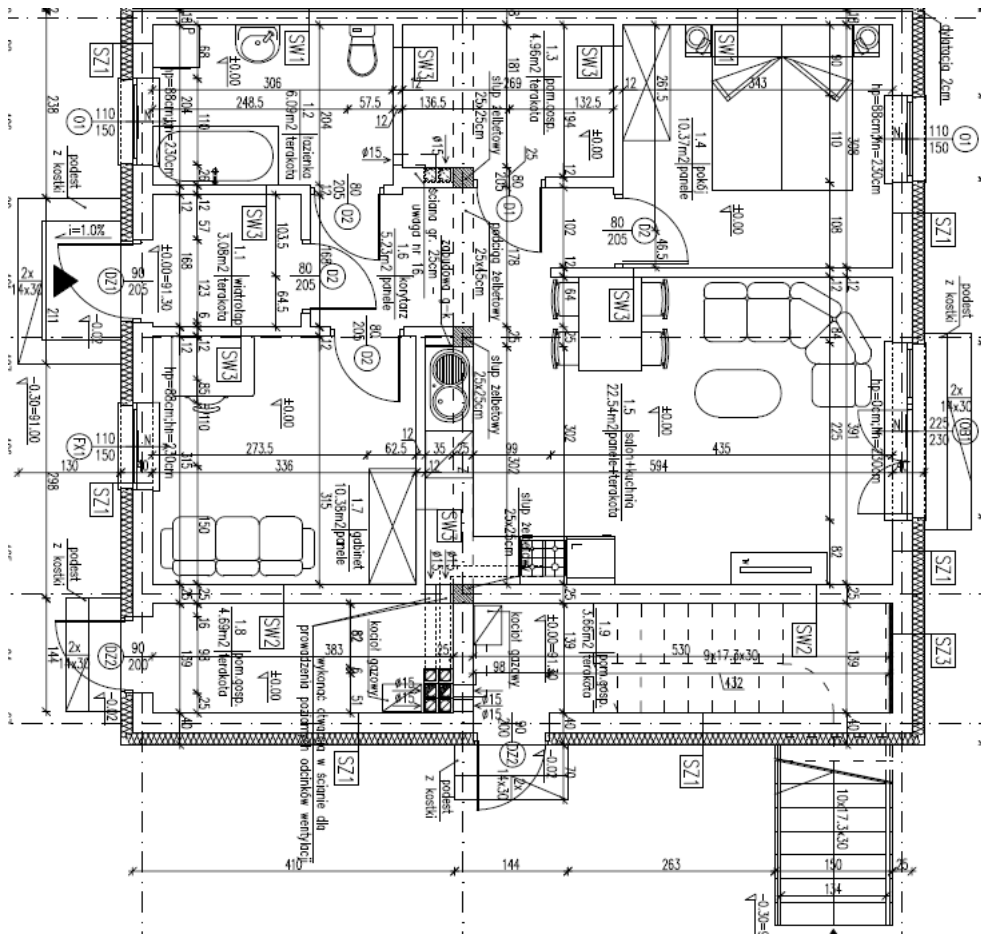
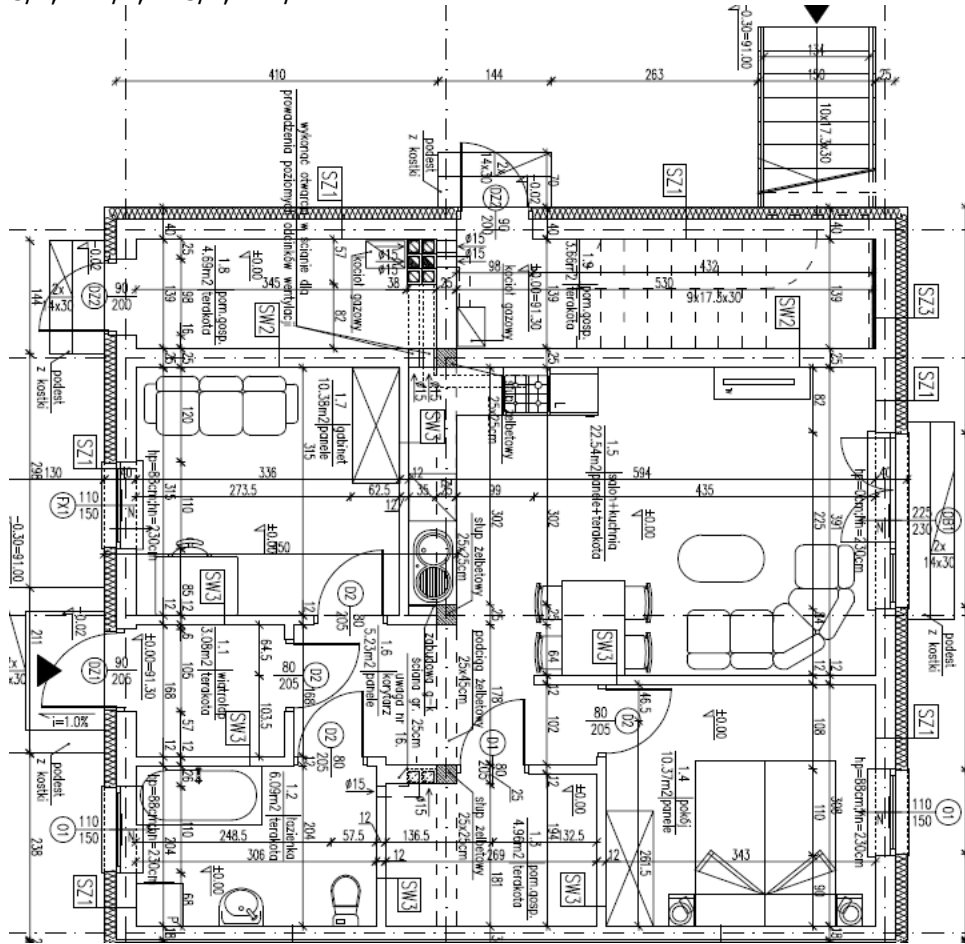
**podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa**

.....

### Załączniki:

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

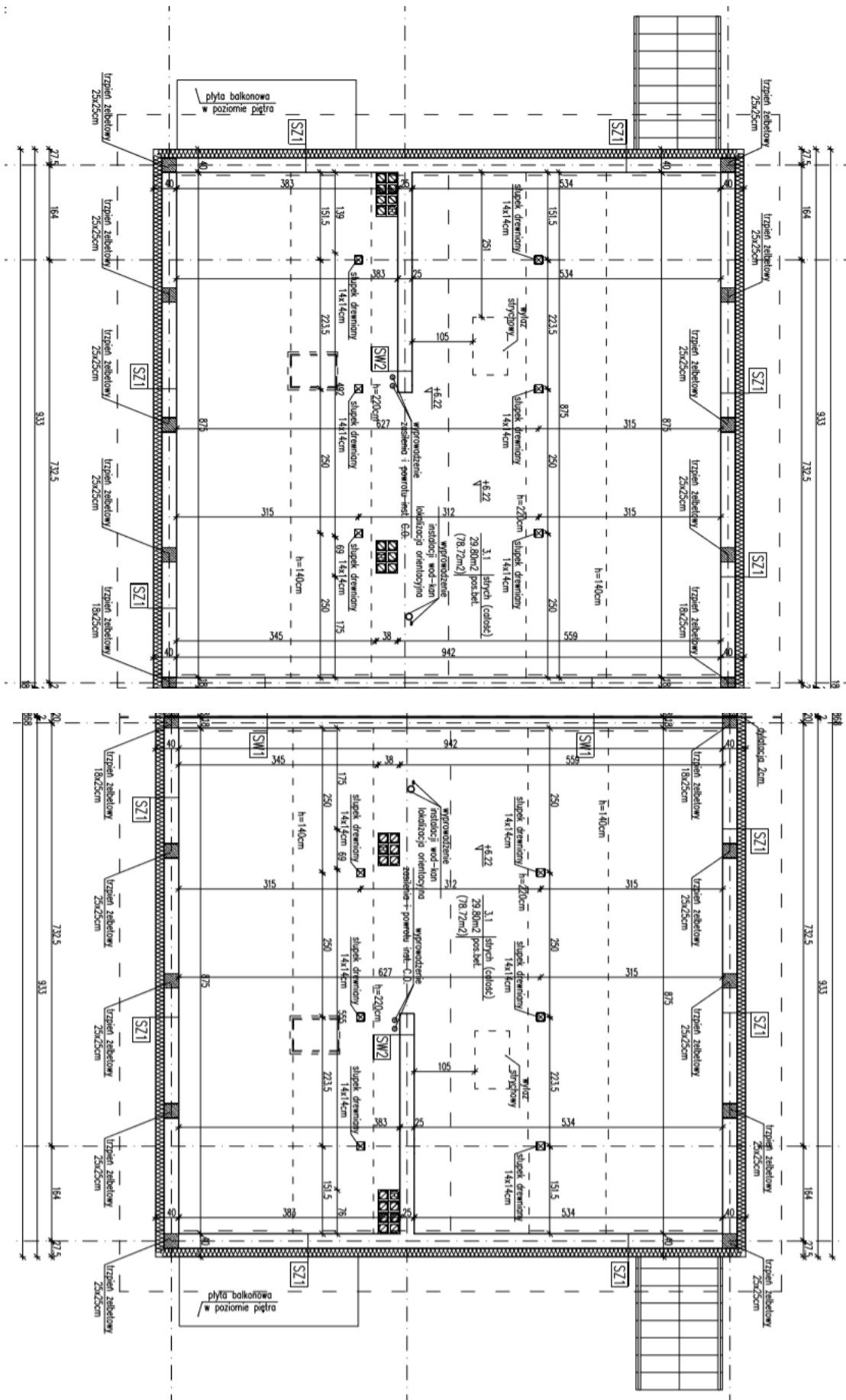
ZAŁĄCZNIK NR 1  
 Parter - lokale A13/1, A14/1, B13/1, B14/1







Poddasze nieużytkowe przynależne – lokale A13/2, A14/2, B13/2, B14/2



## ZAŁĄCZNIK NR 2

- ściany z materiałów ceramicznych: pustaki 25 i 11,5. Ściany rozdzielające poszczególne lokale: pustak akustyczny, na poddaszach nieużytk. pustak U220.
- izolacja akustyczna międzylokalowa podposadzkowa
- 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 balkonów, ocynkowane, malowane
- tynki wewnętrzne gipsowe z agregatu, kat. III
- podłoga: wylewka betonowa z agregatu
- kanalizacja deszczowa dla dróg osiedlowych i parkingów
- elewacja budynku: tynk KABE na styropianie 15 cm
- blacho-dachówka, kolor grafitowy. Ławy kominiarskie.
- dla lokali na piętrze wyłaz na strych wysuwany z sufitu, drabinkowy. Możliwość wykonania we własnym zakresie schodów drewnianych
- miejsca parkingowe (2szt. per lokal), wjazdy oraz chodniki do mieszkań wykostkowane
- uporządkowany teren wokół budynku, posiana trawa
- ogrodzenie frontowe z panelami metalowymi kolor grafit na podmurówce z imitacji kamienia, dwie bramy wjazdowe z automatami na liczniku wspólnotowym. Ogrodzenie boków osiedla panele ocynkowane.
- przegrodzenia działek poszczególnych współwłaścicieli - pergole drewniane (przy zachowaniu współwłasności notarialnej w całej działce)
- przegrodzenie między osiedlami Leśna Polana III A i B – pergole drewniane
- hipoteczna własność danego lokalu wraz z udziałem ułamkowym we współwłasności działki
- 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 przedsionku
- 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.
- instalacja elektryczna: puszkami z wyprowadzonym okablowaniem z zainstalowanym osprzętem. Limit 65 punktów. Osprzęt.
- instalacja gazowa doprowadzona do kuchni i łazienki
- instalacja kanalizacyjna wykonana z rur PCV. Przekrój rury w ziemi 160mm, piony w ścianach 100 oraz 75mm.
- instalacja alarmowa (okablowanie)
- domofon na liczniku wspólnotowym
- oświetlenie osiedlowe na liczniku wspólnotowym
- plac zabaw
- schody na piętro oraz balkon – płytki gresowe
- droga gminna Mieszka I na odcinku obecnie nieutwardzonym wykostkowana
- sieć internetu światłowodowego na osiedlu

ZAŁĄCZNIK NR 3  
Plan zagospodarowania Nieruchomości

