

03/12/2018

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 7 (bud. A11, A12, B11, B12)

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

| DANE DEWELOPERA | | |
|--------------------------------------|--|----------------------|
| 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 | 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 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 ¹ | 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 ² | Nie dotyczy | |
| Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek ³ | 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 |

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.

³ 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> | | |
| INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU | | | |
| 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 7 Koniec: 31 grudzień 2019 – zadanie inwestycyjne nr 7 | | |
| Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości | 30 czerwiec 2020 | | |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego | liczba budynków | liczba budynków 32 (zadanie nr7 – 4 budynki): A11, A12, B11, B12) | |
| | 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"> - 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 7 | 20%-zakup działki, dokumentacja, przejęcie placu przez kier. budowy – 31/10/2017 25% - stan surowy otwarty – 30 kwiecień 2019 20% - stan surowy zamknięty z inst. elektryczną bez drzwi zewn. – 31 maj 2019 20% - elewacja i tynki – 15 lipiec 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 i 19 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 lit. f, 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 ² powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego | od 4574,89 zł do 4603,50 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

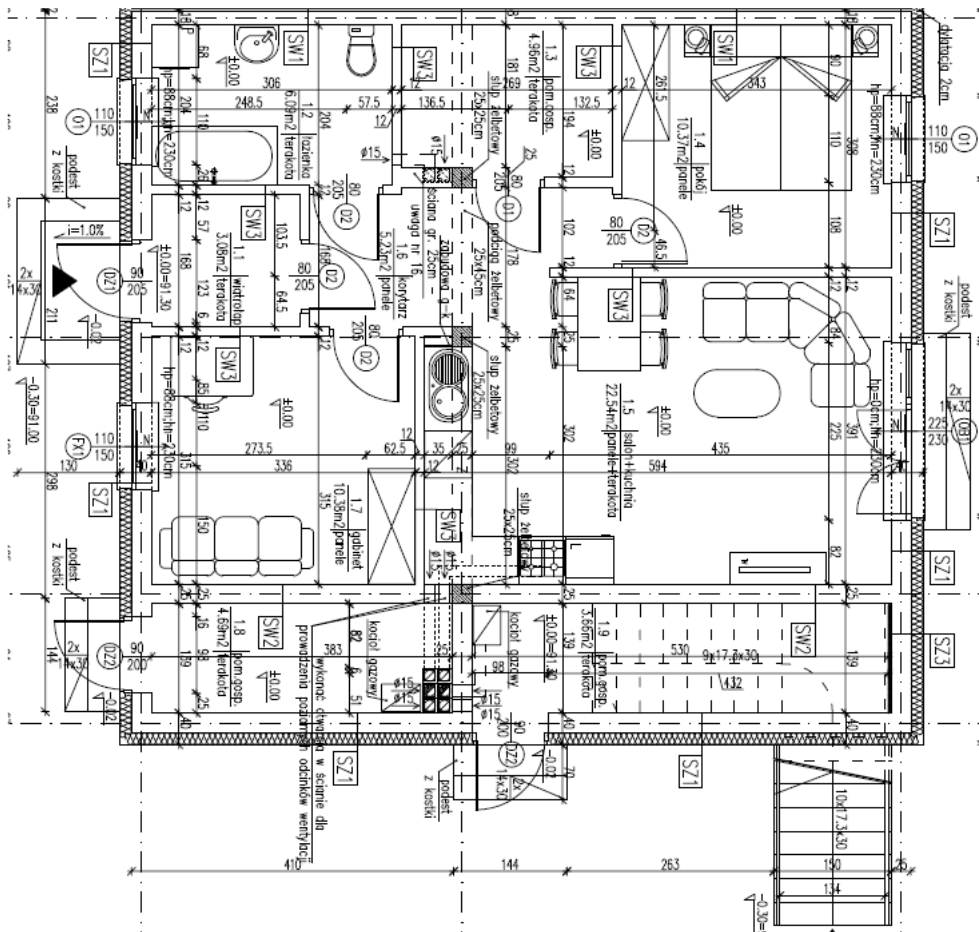
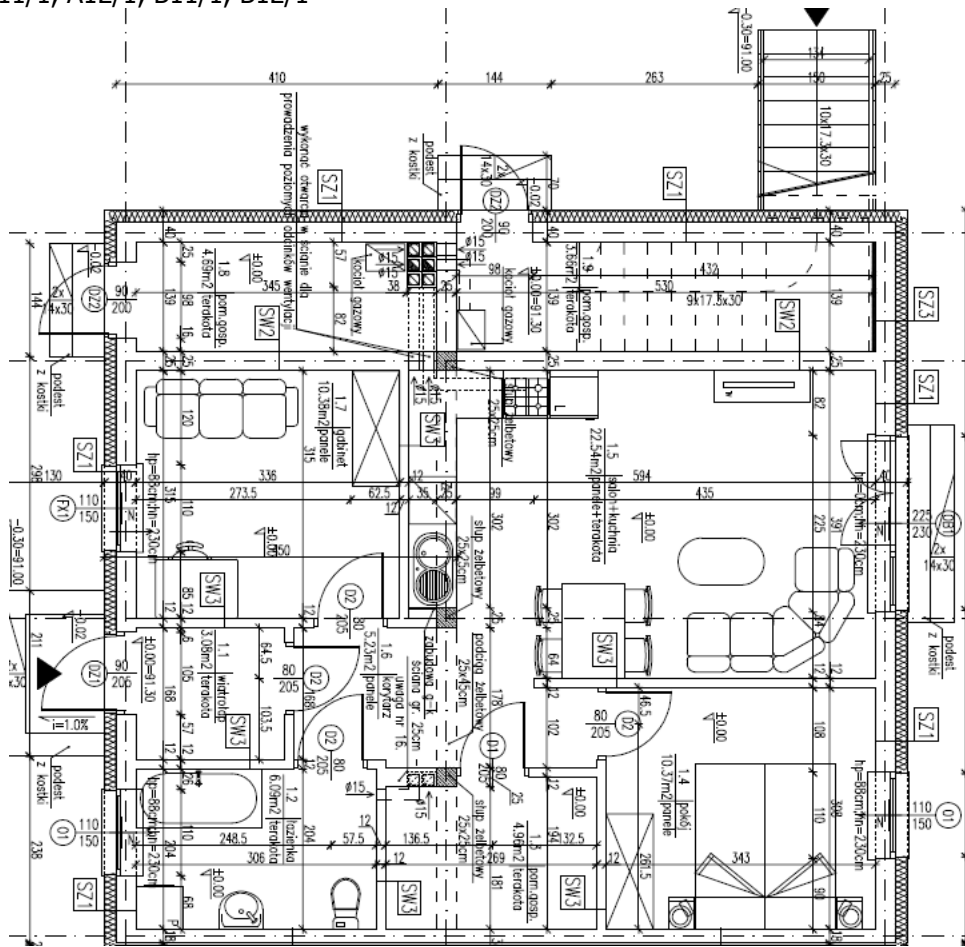
.....

Załączniki:

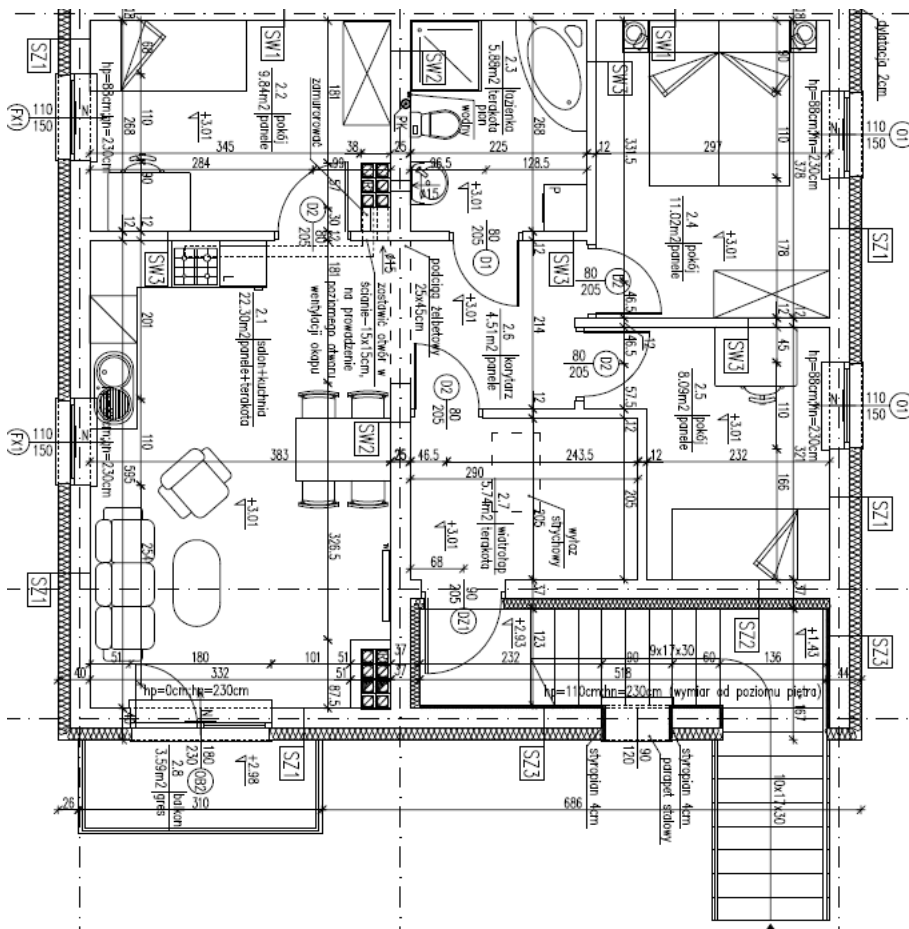
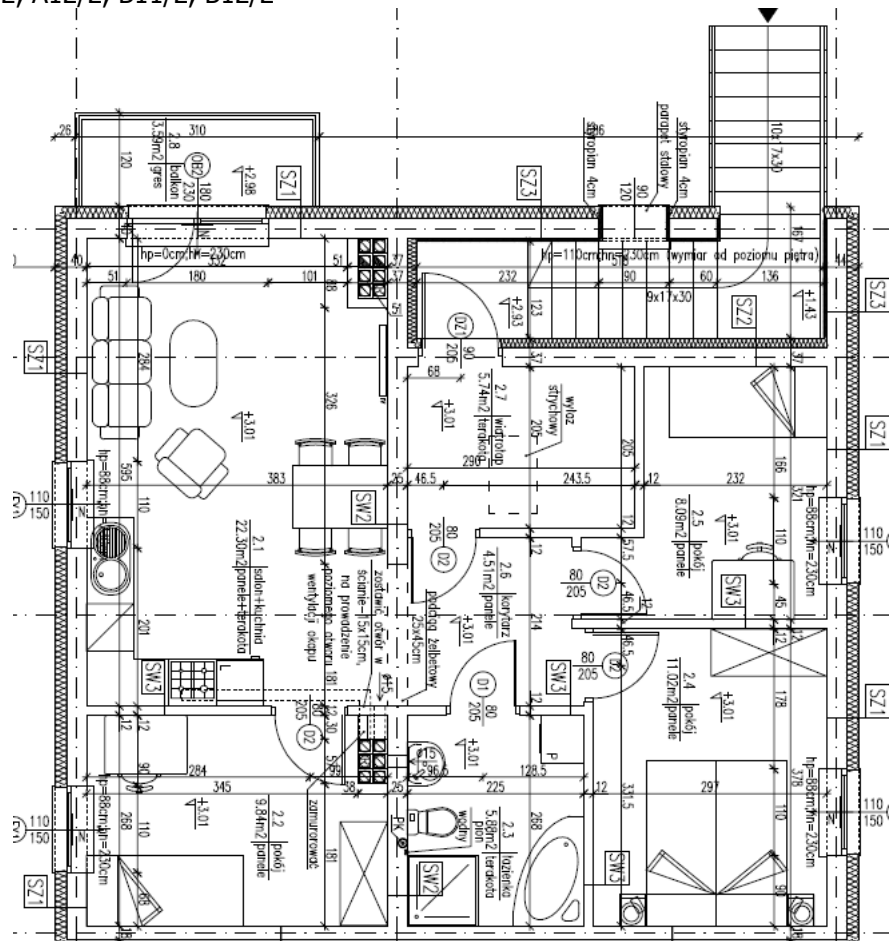
1. Rzut kondygnacji Zał. 1
2. Standard wykończenia Zał. 2
3. Plan zagospodarowania Zał. 3
4. Wzór umowy Zał. 4

ZAŁĄCZNIK NR 1

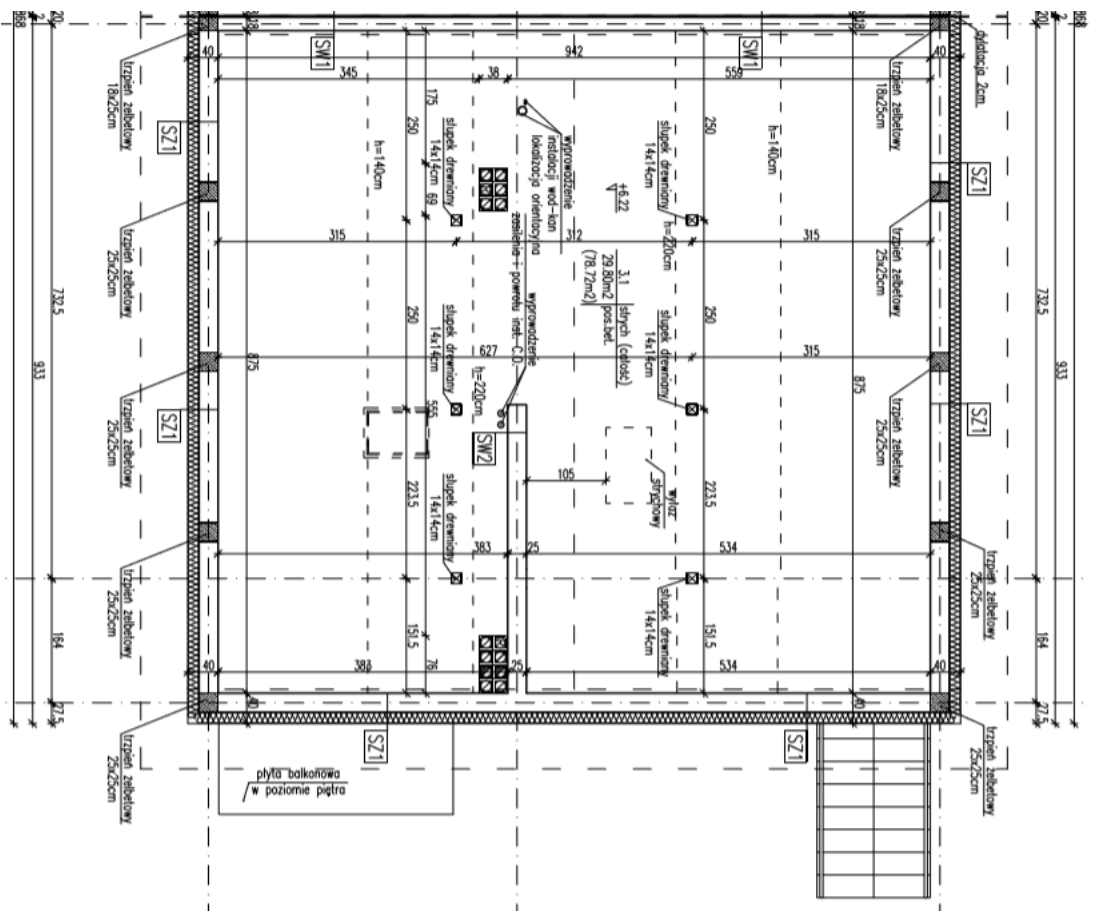
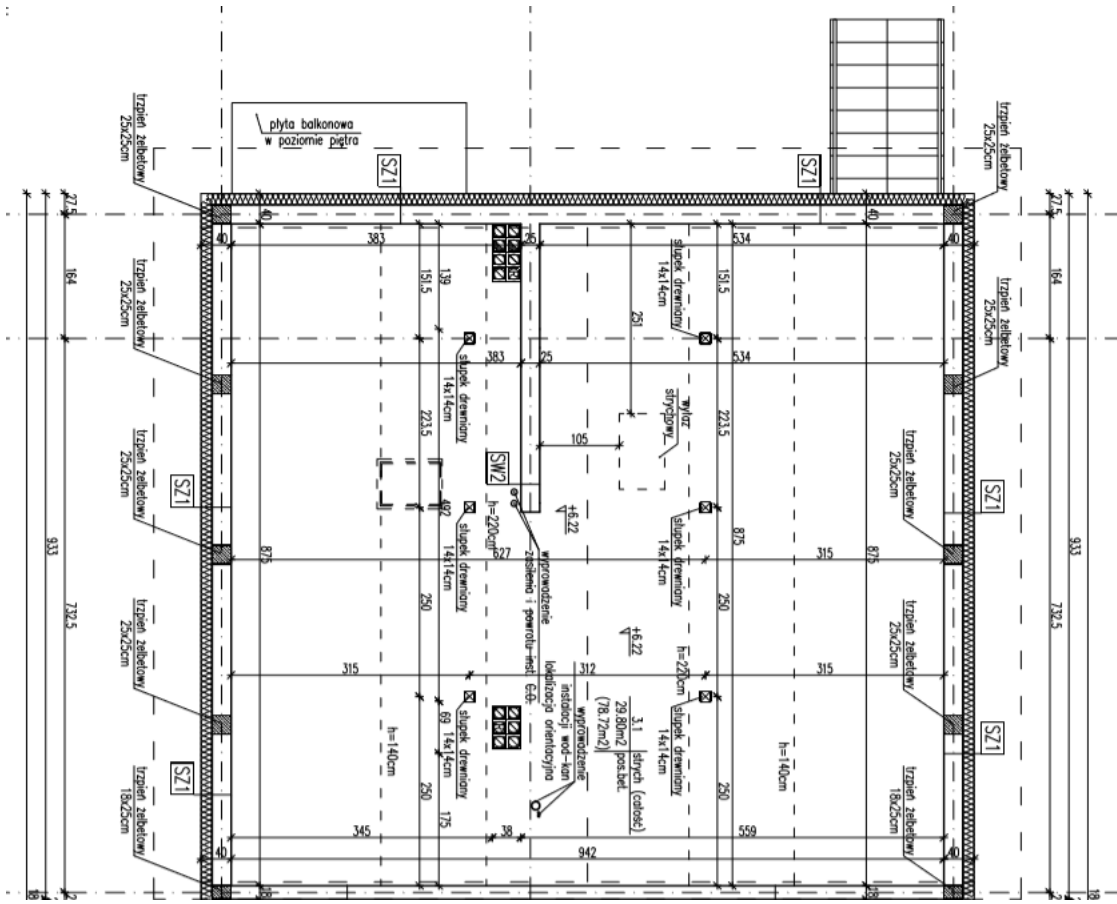
Parter - lokale A11/1, A12/1, B11/1, B12/1



Piętro – lokale A11/2, A12/2, B11/2, B12/2



Poddasze nieużytkowe przynależne – lokale A11/2, A12/2, B11/2, B12/2



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

