

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data  
12.12.2018

## PROSPEKT INFORMACYJNY Inwestycja : Willa-Międzylesie

### CZĘŚĆ OGÓLNA

#### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	J-PROPERTY Marcin Jędrzejewski i wspólnicy Sp. Komandytowa	
Adres	05-077 Warszawa, ul. Agawy 5 NIP: 952-213-27-51	
Nr NIP i REGON	(NIP)  952-213-27-51	(REGON)  36001240600000
Nr telefonu	697100006	
Adres poczty elektronicznej	biuro@willa-miedzylesie.pl	
Nr faksu		
Adres strony internetowej dewelopera	www.willa-miedzylesie.pl	

#### II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

##### HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

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

Adres	Ul. Śląska 32, Warszawa
Data rozpoczęcia	Grudzień 2015
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Lipiec 2017

**PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

Nie dotyczy

Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	

**OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE**

Nie dotyczy

Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie są
---	--------

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU		
Adres i nr działki ewidencyjnej <sup>1</sup>	Warszawa, dzielnica: Wawer, ul. Czarnołęcka 25 oraz ul. Czarnołęcka 25A, działki nr 10/4 oraz 10/3 z obrębu 3-11-38	
Nr księgi wieczystej	WA6M/00006597/2	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	wniosek o wpis hipoteki na rzecz Mazowieckiego Banku Spółdzielczego w Łomiankach z tytułu udzielonego kredytu deweloperskiego.	
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	MN-2 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej - budynki szeregowe i małe domy mieszkalne do 6 mieszkań
	dopuszczalna wysokość zabudowy	10,2 m
	dopuszczalny procent zabudowy działki	Intensywność zabudowy 0,7
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	W promieniu 1km od osiedla nie dopuszcza się inwestycji mogących znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko	
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	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 ostateczne	TAK		
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	NIE		
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	decyzje o pozwolenie na budowę nr 36/2016 oraz 1029/2015 wydana przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy przeniesione na dewelopera decyzjami 113/2018 oraz 114/2018 z dnia 9.02.2018 r.		
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	luty 2018 – styczeń 2019		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	Planowany termin przeniesienia własności <b>30 czerwiec 2019 r.</b>		
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków - 2	2 budynki wielorodzinne po 6 lokali i po 9 miejsc garażowych. Budowany w technologii murowanej, 2 kondygnacje nadziemne i jedna podziemna (garaż)	
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	W centralnej części działek, w odstępnie 8 m	
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Po wewnętrznym obrysie ścian zgodnie z normą PN-ISO: 9836		
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Środki własne i kredyt deweloperski - 40% do 60%		
Środki ochrony nabywców	bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	otwarty	*
	Polisa OC przedsiębiorcy		
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Z rachunku otwartego deweloper może wypłacać środki po zrealizowaniu i potwierdzeniu przez bank wykonania wszystkich prac składających się dany etap przedsięwzięcia budowlanego		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	MBank		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	<b>Etap I – 25% - 10 maja 2018 - Roboty ziemne, wykonanie części podziemnej budynków, obsypanie fundamentów</b> <b>Etap II – 20% - 30 lipiec 2018 - Wykonanie stanu surowego otwartego</b> <b>Etap III – 15% - do 30 września 2018 – Wykonanie stanu</b>		

	<p>surowego zamkniętego oraz docelowego pokrycia dachu, a także instalacji wewnętrznych instalacje wewnętrzne (wod-kan, c.o., elektrycznej) bez białego montażu</p> <p><b>Etap IV</b> – 15% - do 30 października 2018 – Wykonanie elewacji oraz tynków wewnętrznych</p> <p><b>Etap V</b> – 15% - do 30 listopada – po wykonaniu wylewek, przyłączy oraz zagospodarowania terenu</p> <p><b>Etap VI</b> – 10% - do 30 maja 2019 - Po odbiorze budynku</p>
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>Waloryzacja ceny mieszkania może nastąpić jedynie w przypadku zmiany w przepisach podatkowych (zmiana podatku VAT), w zakresie wynikającym ze zmiany kwoty należnego podatku VAT</p>
<p><b>WARUNKI ODSZTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ</b></p>	
<p>Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy <ol style="list-style-type: none"> <li>a) jeżeli Umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy;</li> <li>b) jeżeli informacje zawarte w Umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach;</li> <li>c) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 18 i art. 19 Ustawy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami;</li> <li>d) jeżeli informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej;</li> <li>e) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy;</li> <li>f) w przypadku nie zawarcia Umowy Przyrzeczonej, w terminie określonym w Umowie deweloperskiej;</li> </ol> </li> <li>2. W przypadkach, o których mowa w pkt od a) do e) powyższego ust. 1, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.</li> <li>3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 f), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej Umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na zawarcie Umowy Przyrzeczonej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy. -----</li> <li>4. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Niezapłacenia przez Nabywcę Zaliczek w terminie lub wysokości określonych w Umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że nie zapłacenie Zaliczek przez Nabywcę jest spowodowane działaniem siły</li> </ol> </li> </ol>

	b) wyższej; niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub do podpisania Umowy Przynależnej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
--	---

## 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) aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Krajowego Rejestru Sądowego;
- 3) oryginałem 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.

Jest możliwa w godzinach pracy biura dewelopera

## CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena m <sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Mieszkanie <b>nr 3 w budynku A, pow. 81.80 m<sup>2</sup></b> — ogółem <b>599,000,00 zł brutto</b> , co daje <b>7.322,74 zł/m<sup>2</sup></b> Cena miejsca postojowego w garażu podziemnym (2 miejsca) — <b>49.200,00 zł brutto</b>	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego będącego	liczba kondygnacji	2
	technologia wykonania	tradycyjna

<p>przedmiotem umowy deweloperskiej lub budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej</p>	<p>standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</p>	<p>Klatki schodowe i pomieszczenia wspólne wykończone. Na podłodze, schodach i częściowo ścianach gres, ściany malowane, biały montaż elektryczny i hydrauliczny, zainstalowane oświetlenie. Przy schodach balustrady metalowe, wypełnione tralkami metalowymi, z pochwytom ze stali nierdzewnej.</p> <p>Garaż – podłoga wylewka betonowa, malowana, ściany z żelbetonu, nietynkowane, sufit ocieplony wełną mineralną, zaciągniętą klejem na siatce, malowany. Instalacje prowadzone na ścianach i pod sufitem. Oświetlenie robocze i awaryjne</p> <p>Dojście do budynku wyłożone kostką brukową. Wykonane ogrodzenie metalowe, zainstalowane furtki i brama wjazdowa, zainstalowane oświetlenie na elewacji i dojścia do budynku.</p> <p>Ogródki przynależne do mieszkań na parterze wyгородzone, teren wyrównany i obsiany trawą.</p>
	<p>liczba lokali w budynku</p>	<p>6</p>
	<p>liczba miejsc garażowych i postojowych ?</p>	<p>9</p>
	<p>dostępne media w budynku</p>	<p>prąd, gaz, wodociąg, kanalizacja, internet</p>
	<p>dostęp do drogi publicznej</p>	<p>tak</p>
<p>Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych</p>	<p>Lokal nr 3 znajduje się na parterze budynku A (działka 10/3, 10/4)</p>	

Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper

## **Powierzchnia i układ pomieszczeń**

### **Parter**

- Pokój dzienny + aneks – 27,65 m<sup>2</sup>
- Sypialnia I – 11,95 m<sup>2</sup>
- Sypialnia II – 19,35 m<sup>2</sup>
- Łazienka – 6,74 m<sup>2</sup>
- WC - 1,19 m<sup>2</sup>
- Garderoba - 2,08 m<sup>2</sup>
- Hall + Komunikacja – 11,59 m<sup>2</sup>
- Taras – 19,19 m<sup>2</sup>
- Taras - 5,93m<sup>2</sup>
- Ogródek - ok. 150m<sup>2</sup>

### **Standard wykończenia budynku i mieszkań**

#### **Konstrukcja budynku**

- Konstrukcja żelbetowa/murowana
- Część podziemna (płyta fundamentowa i ściany garażu) wylewana z żelbetonu (beton wodoszczelny),
- Ściany nadziemia murowane, pustak ceramiczny 18,8 cm + ocieplenie ze styropianu 15 cm
- Ściany międzylokalowe pustak ceramiczny Porotherm grubość 25 cm
- Stropy monolityczne, schody i nadproża wylewane z żelbetonu
- Konstrukcja dachu drewniana

#### **Elementy wykończenia budynku**

- Pokrycie dachu blachą płaską stalową, powlekaną, „w rąbek”
- Elewacje – ocieplone styropianem, tynk mineralny i silikatowy, we fragmentach z imitacją piaskowca
- Okna na profilu VEKA, z pakietem trzyszybowym o podwyższonej klasie energetycznej, w okleinie drewnopodobnej
- Drzwi wejściowe stalowe z szybami bezpiecznymi
- Drzwi do lokali stalowe, antywłamaniowe firmy GERDA
- Parapety zewnętrzne z blachy stalowej powlekanej
- Balustrady na balkonach stalowe, lakierowane proszkowo



w kolorze grafitowym, wypełnione płycinami ze szkła półprzezroczystego

- Tarasy i balkony wykończone gresem

### **Instalacje**

- Własna kotłownia na gaz ziemny
- Instalacje ciepłej i zimnej wody, oraz elektryczna, TV, Internet
- Liczniki wody i ciepła do każdego lokalu
- Instalacja wideofonowa

### **Wykończenie mieszkań**

- Standard mieszkań deweloperski
- Mieszkania o podwyższonej wysokości – 3,00
- Tynki wewnętrzne gipsowe III kat. w technologii Knauf
- Szlichty podłogowe betonowe, półsuche, zacierane
- Instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczna, alarmowa – bez białego montażu
- Instalacja centralnego ogrzewania z grzejnikami typu Purmo,
- Bez instalowania drzwi i parapetów wewnętrznych

### **W części wspólnej**

- Klatki schodowe i pomieszczenia wspólne wykończone, na podłodze, schodach i częściowo ścianach gres
- Ściany malowane, zainstalowane oświetlenie, gniazdka
- Przy schodach balustrady metalowe, wypełnione tralkami metalowymi, z pochwytem ze stali nierdzewnej
- Garaż – podłoga wylewka betonowa, malowana, ściany z żelbetonu, nietynkowane, sufit ocieplony wełną mineralną, zaciągniętą klejem na siatce, malowany
- Instalacje prowadzone na ścianach i pod sufitem. Oświetlenie robocze i awaryjne
- Standard wykończenia pomieszczeń gospodarczych w części podziemnej taki jak w garażu

### **Media**

- Zimna woda z sieci miejskiej

- Ciepła woda z własnej kotłowni opalanej gazem miejskim
- Kanalizacja miejska
- Instalacja elektryczna z sieci miejskiej
- Ogrzewanie centralne ze wspólnej kotłowni na gaz miejski

#### **Zagospodarowanie terenu**

- Dojście do budynku oraz zjazd do garażu z kostki brukowej betonowej
- Teren ogrodzony, brama wjazdowa sterowana pilotem, furtka z wideofonem
- Ogródki przynależne do mieszkań na parterze wyгородzone
- Teren ogródków obsiany trawą

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

---

**Załączniki:** 1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.  
2. Wzór umowy deweloperskiej.