

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data  
25.06.2018

**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<br>NIP: 952-213-27-51         |                           |
| Nr NIP i REGON                       | (NIP)<br>952-213-27-51                                     | (REGON)<br>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**

| <b>INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU</b>  |   |  |
|---|---|--|
| 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/00485804/8, WA6M/00006597/2  |  |
| 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  | MN-2<br>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      |  |
| <b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>   |   |  |
| 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><br><b>Etap II – 20% - 30 lipiec 2018 - Wykonanie stanu surowego otwartego</b><br><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 ODSTĄPIENIA 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;<br>niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub do podpisania Umowy Przyrzeczonej, 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 nr 4 w budynku B, pow. 72.36 m <sup>2</sup><br>– ogółem 569,000,00 zł brutto, co daje 7.863,46 zł/m <sup>2</sup><br>Cena miejsca postojowego w garażu podziemnym (1 miejsce) – 24.600,00 zł brutto |            |
| Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinного będącego       | liczba kondygnacji  | 2          |
|  | technologia wykonania   | tradycyjna |

|   |  |   |
|---|--|---|
| przedmiotem umowy deweloperskiej lub budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej | standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości | <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 pochwytem 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 wygradzone, teren wyrównany i obsiany trawą.</p> |
|   | liczba lokali w budynku  | 6   |
|   | liczba miejsc garażowych i postojowych ?   | 9   |
|   | dostępne media w budynku   | prąd, gaz, wodociąg, kanalizacja, internet  |
|   | dostęp do drogi publicznej   | tak   |
| Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych          | Lokal nr 4 znajduje się na 1 piętrze budynku B (działka 10/4)  |   |

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

## **Powierzchnia i układ pomieszczeń**

### **1 piętro**

- ⌚ Pokój dzienny + aneks – 27,57 m<sup>2</sup>
- ⌚ Sypialnia I – 11,95 m<sup>2</sup>
- ⌚ Sypialnia II – 14, 83 m<sup>2</sup>
- ⌚ Łazienka – 6,77 m<sup>2</sup>
- ⌚ WC - 1,18 m<sup>2</sup>
- ⌚ Garderoba - 1,07 m<sup>2</sup>
- ⌚ Hall + Komunikacja – 7,67 m<sup>2</sup>
- ⌚ Taras – 14,18 m<sup>2</sup>
- ⌚ Taras - 12,43m<sup>2</sup>
- ⌚ Poddasze - 65 m<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 pochwytym 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.