

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data: 06.12.2021r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

W. Michałowski Development Spółka Komandytowa to rodzinna firma deweloperska z Błonia, specjalizująca się w inwestycjach na terenie miasta Błonia oraz projektach pod wynajem.

Kolejna Inwestycja położona jest w cichej i spokojnej części Błonia, Błonie-Wieś. W bliskim sąsiedztwie znajdują się zabudowy domów jednorodzinnych oraz o zabudowie bliźniacza.

Oferowane lokale usytuowane są w dwóch domach typu bliźniak z poddaszem nieużytkowym. Każdy dom to cztery lokale mieszkalne.

Wszystkie segmenty posiadają własne, indywidualne przyłącza do mediów oraz olicznikowanie oraz niezależny dostęp do drogi.

W każdym lokalu znajduje jednostanowiskowy garaż, wygodne, funkcjonalnie zaprojektowane mieszkanie dla małej rodziny. Wejście główne przed niekorzystnymi warunkami pogodowymi zabezpiecza nowoczesne, płaskie zadaszenie. Otwarta na taras strefa dzienna parteru to dobrze doświetlona naturalnym światłem przestrzeń salonu, połączonego z aneksem jadalnianym i kuchnią. Z holu dostępna jest dolna toaleta. Wiatrołap, przy wejściu, w naturalny sposób oddziela część mieszkalną od garażu.

Poddasze to optymalnie zagospodarowana strefa nocna domu, w której zaprojektowano trzy pokoje (sypialnie), garderobę oraz jasną łazienkę z miejscem na wannę oraz prysznic.

Główne zalety lokali to ich funkcjonalny rozkład

Do każdego lokalu w części tylnej domu przynależy ogródek.

W odległości kilkunastu minut spacerem znajduje się Urząd Miasta park Bajka oraz nowo otwarte Centrum Sportu. Miejsca te są świetnie przygotowane na wizyty najmłodszych – place zabaw, fontanny, ścieżki rowerowe.

Lokalizacja:

Do rynku miasta Błonia – 1.8 km

Do stacji PKP – 1.6 km

Do centrum sportu / parku „Bajka” – 1.4 km

Do centrum handlowego (sklepy Teslo/Pepco/Biedronka/RossMann/Apteka) – 2,7 km

Do wjazdu na Autostradę A2 łączącej Warszawę z Berlinem – 6.2 km

Błonie to idealne miejsce dla osób pragnących mieszkać z dala od miejskiego zgiełku dużych miast ale na tyle, blisko, aby zapewniony był dogodny dostęp do atrakcji dużego miasta. Miejscowość ma dobre połączenia drogowe i kolejowe z oddaloną o ok. 30 km Warszawą.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	W.MICHAŁOWSKI DEVELOPMENT SPÓŁKA KOMANDYTOWA KRS: 0000842869	
Adres	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat WARSZAWSKI ZACHODNI, gmina BŁONIE, miejsc. BŁONIE- WIEŚ, ul. Bieniewicka 46C - siedziba firmy	
Nr NIP i REGON	NIP: 1182209573	REGON: 386182170
Nr telefonu	1) 608 570 284 2) 503 846 588	
Adres poczty elektronicznej	biuro@wm-development.pl	
Nr faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	wm-development.pl	
Data sporządzenia prospektu	06.12.2021r	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANIE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Budynek typu Bliźniak 05-870 BŁONIE ul. Bieniewicka 46 A
Data rozpoczęcia	Kwiecień 2018
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Listopad 2019
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Budynek czterolokalowy typu Bliźniak 05-870 BŁONIE ul. Bieniewicka 46 E
Data rozpoczęcia	Czerwiec 2020
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Marzec 2021
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	2 Budynki czterolokalowe typu Bliźniak 05-870 BŁONIE ul. Bieniewicka 46 G
Data rozpoczęcia	Luty 2021
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	W trakcie realizacji, planowane oddanie Marzec 2022
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł.	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJA DOTYCZĄCA GRUNTU		
Adres i nr działki ewidencyjnej ¹	Ul. Bieniewicka 46 C 05-870 Błonie-Wieś gm. Błonie dz. nr147/18 obręb 0007, jedn. Ewid. 143201_5	
Nr księgi wieczystej	WA1G/00087735/2	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Dział I – Oznaczenie Nieruchomości: nr działki: 147/18 , pow. Dz. 0,1318 HA, Dział II – Właściciel: W. Michałowski Development sp. k. Dział III - służebność przejścia i przejazdu przez działkę 147/2 oraz 147/11 na całej jej szerokości i długości oraz przeprowadzenia przez nią wszelkich mediów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania działki 147/3, 147/4, 147/5, 147/6, 147/7 Dział IV – brak wpisów o obciążeniach	
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	MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej — należy przez to rozumieć zachowanie istniejących oraz realizację nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych (wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej) wraz z realizacją niezbędnych do ich funkcjonowania: budynków gospodarczych, garaży, miejsc do parkowania, dojazdów, dróg wewnętrznych, obiektów małej architektury, z powierzchnią biologicznie czynną i infrastrukturą techniczną, w tym sieciami infrastruktury technicznej, której zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu

Dopuszczalna wysokość zabudowy	- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej - szerokość frontu działki min. 20,0 m i powierzchni min. 1 000 m², - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - szerokość frontu działki min. 14,0 m i powierzchni min. 500 m² na jeden segment bliźniaka,
Dopuszczalny procent zabudowy działki	Maksymalna wysokość zabudowy, w tym budynków mieszkalnych lub usługowych 12,0 m (do 111 kondygnacji z trzecią kondygnacją w dachu), z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych, dla których maksymalna wysokość wynosi: 6,0 m w terenie 2MN/U, 4,5 m w terenie 1MN/U i 3MN/U, - powierzchnia zabudowy do 50%

	powierzchni działki budowlanej, - powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni działki budowlanej, - minimalna intensywność zabudowy 0.001 w odniesieniu do działki budowlanej, - maksymalna intensywność zabudowy 1.5 w odniesieniu do działki budowlanej, - dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 10° do 450, z wyłączeniem budynków usługowych, gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury, dla których określa się dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich. W przypadku rozbudowy budynków dopuszcza się nawiązanie do spadków istniejących, ale nie więcej niż ustalone dla budynków mieszkalnych i dla pozostałych budynków. - dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków zgodnie z parametrami określonymi dla terenu z możliwością zachowania istniejącej funkcji budynku,
--	---

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	Planowane są następujące inwestycje: Brak informacji
--	--

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”.

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	Tak*	Nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	Tak*	Nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	Tak*	Nie*
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja Nr 1962/2021 wydana przez Starostę Warszawskiego Zachodniego wydana w dniu 26.11.2021	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Rozpoczęcie Listopad 2021 – zakończenie Lipiec 2023	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości.	Koniec miesiąca Wrzesień 2023	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	Liczba budynków	2
	Rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Zabudowa bliźniacza (budynki stykają się jedną ze ścian)
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Powierzchnia lokali mieszkalnych ustalona została wg normy PN-ISO 9836:1997	
	(Forma posiadanych środków – kredyt, środki własne, inne)	

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)		
	Środki własne, Rachunek powierniczy w banku będzie ustalony przed podpisaniem umowy deweloperskiej		
Środki ochrony nabywców	bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	Otwarty*	Zamknięty*
	Otwarty, bankowy rachunek powierniczy		
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank będzie ustalony przed podpisaniem umowy deweloperskiej		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	1 etap – 25,0% kosztów 20 grudnia 2021r. Stan zero budynków (wykop, fundamentowanie, zasyp, beton pod posadzki) 2 etap – 25,0% kosztów 30 czerwiec 2022r. Stan surowy otwarty (bez konstrukcji dachu) 3 etap – 25,0% kosztów 30 październik 2022r. Stan surowy zamknięty (konstrukcja i pokrycie dachu, stolarka okienna, ściany działowe, instalacje podtynkowe, okablowanie, tynki wewnętrzne) 4 etap – 25,0% kosztów 30 maj 2022r. Instalacje pod posadzkowe, warstwy posadzkowe, elewacje, drzwi wejściowe + brama garażowa, utwardzone dojście do budynku, teren ogrodzony, teren wyrównany, pozwolenie na użytkowanie		
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie dotyczy		
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY			
1. Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej	I. 1.Nabywca będzie miał prawo odstąpić od umowy deweloperskiej z zastrzeżeniami i w terminach wskazanych w umowie deweloperskiej w następujących sytuacjach: 1) jeżeli umowa deweloperska nie będzie zawierać elementów, o których mowa w art. 22 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o		

	ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2011 roku, Nr 232, poz. 1377), 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie będą zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2011 roku, Nr 232, poz. 1377), 3) jeżeli Deweloper nie doręczy Nabywcy, zgodnie z art. 18 i art. 19 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2011 roku, Nr 232, poz. 1377), prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, 4) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których będzie zawarta umowa deweloperska, będą niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej, 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego będzie zawarta umowa deweloperska, nie będzie zawierał informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2011 roku, Nr 232, poz. 1377), 6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę odrębnej własności lokalu, w terminie określonym w umowie deweloperskiej, 7) w przypadku, gdy powierzchnia lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej będzie się różnić od planowanej i wskazanej w umowie deweloperskiej powierzchni o więcej niż 2,00%, wyliczone zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o korekcie ceny lokalu, 8) w przypadku, gdy w wyniku zmiany stawki podatku VAT cena lokalu ulegnie zmianie w ten sposób, że Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 14 dni od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie ceny lokalu. 2. W przypadkach, o których mowa w pkt 1)-5) powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa, o którym mowa w art. 1 Ustawy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia II. Deweloper będzie miał prawo odstąpić od umowy deweloperskiej z zastrzeżeniami i w terminach wskazanych w umowie deweloperskiej w następujących sytuacjach: 1) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczeń pieniężnych w terminach 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 niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej 2) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę odrębną własność lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej
--	--

INNE INFORMACJE

Informacje o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego części, bądź finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipoteczność nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub jego części, 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 użytkowania 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:

**Istnieje możliwość zapoznania się z wyżej powołanymi dokumentami pod adresem:
Biuro Dewelopera na terenie budowy tj. Ul. Bieniewicka 46 C 05-870 Błonie-Wieś gm. Błonie dz. nr147/5**

* Niepotrzebne skreślić.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena m ² powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Lokal 110,80*5.857,00 = 649.000 złotych 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 (parter+piętro)
	Technologia wykonania	Tradycyjna. Żelbetowe ławy fundamentowe. Ściany: murowane z bloczków betonowych, cegieł lub bloczków silikatowych i gazobetonowych. Stropy: żelbetowy. Drewniana więźba dachowa pokryta blachą „na rąbek”. Rynny i rury spustowe stalowe. Stołarka okienna: PVC Wentylacja: naturalna Instalacje: Kanalizacja: Rury PVC C.O., C.W.: Rury warstwowe Gaz: Rury stalowe Elektryka: przewody miedziane Kocioł: dwufunkcyjny, gazowy z zasobnikiem (zakup i podłączenie po stronie nabywcy) Drzwi wejściowe antywłamaniowe, brama segmentowa.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z załącznikiem nr 2 do prospektu informacyjnego
	Liczba lokali w budynku	4
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	W lokalu garaż na 1 samochód. W budynku 4 garaże jednostanowiskowe w czterech lokalach.
	Dostępne media w budynku	Instalacja elektryczna, wodociągowa, gazowa, centralne ogrzewanie z własnego kotła, podłączenie do kanalizacji miejskiej
	Dostęp do drogi publicznej	Jest

Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal mieszkalny o projektowanym numerze 1 (jeden) w budynku A Dz. Nr. 147/18, obręb ewidencyjny 143201_5.0007 Błonie-Wieś
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Określenie powierzchni i układu pomieszczeń – załącznik nr 1 do prospektu informacyjnego Standard prac wykończeniowych – załącznik nr 2 do prospektu informacyjnego.

Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Standard prac wykończeniowych.
3. Wzór umowy deweloperskiej.
4. Mapa z usytuowaniem budynku oraz zagospodarowaniem terenu.