Załącznik nr 3 do Umowy deweloperskiej

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego **czerwiec 2017**

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	**„SOBOLEWSKA 20" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000125192
Adres	02-785 Warszawa ul. Wiolinowa 2A
Nr NIP i REGON	NIP 526-265-20-31 REGON 015231943
Nr telefonu	Dział Sprzedaży +48 22 642 69 50; 642 80 99
Adres poczty elektronicznej	Dział Sprzedaży biuro@spinvest.pl
Nr faksu	Dział Sprzedaży + 48 22 858 22 00
Adres strony internetowej dewelopera	www.spinvest.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA „SOBOLEWSKA 20" sp. z o.o. należy do grupy SP Invest DVE sp. z o.o. sp.k.	
PRZYKŁADY UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie (poniżej inwestycje zrealizowane przez inne spółki celowe z Grupy SP Invest DVE)	
Adres	ul. Igańska 19, 04-083 Warszawa
Data rozpoczęcia	10.04.2014 r.
Data wydania ostatecznego Pozwolenia na użytkowanie	06.07.2015 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Szwedzka 43, 03-420 Warszawa
Data rozpoczęcia	06.08.2014 r.
Data wydania ostatecznego Pozwolenia na użytkowanie	04.05.2016 r.

OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	ul. Krypska 25, 04-082 Warszawa
Data rozpoczęcia	06.04.2015 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	23.07.2016 r.

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

II. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJA DOTYCZĄCA GRUNTU		
Adres i numer działki	Warszawa, ul. Sobolewska 20, działki o nr 189/2, 190/1, 191/2, 253/2, 254/2, 255/2, 256/1, 257/1 z obrębu 1-05-10	
Nr księgi wieczystej	WA2M/00373907/4	
Istniejące obciążenia hipoteczne Nieruchomości lub wnioski o wpis W dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV Księgi Wieczystej wpisana jest hipoteka umowna do sumy 6.974.528,00 zł (słownie: sześć milionów dziewięćset siedemdziesiąt cztery tysiące pięćset dwadzieścia osiem złotych 00/100) ustanowiona na rzez PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie tytułem zabezpieczenia kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytu inwestorskiego Nowy Dom nr 18 1020 1013 0000 0696 0199 0449 udzielonego w walucie polskiej z dnia 09.03.2017 r.	
W przypadku braku księgi Wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	nie dotyczy	
Plan zagospodarowania Przestrzennego dla sąsiadujących działek	przeznaczenie w planie	Dla terenu inwestycji istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony UCHWAŁĄ RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY NR XCII/2350/2014 z dnia 16 października 2014 r. w sprawie uchwalenia MPZP obszaru Miasto-Ogród Sadyba część I „A18.MW". Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	dopuszczalna wysokość zabudowy	12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje
	dopuszczalny procent zabudowy	37%
Informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, w	Inwestycje zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Miasto-Ogród Sadyba część I (zał. nr. 3 do uchwały nr XCII/2350/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 16 października 2014 r.): 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej – budowa	

szczególności o budowie lub rozbudowie dróg, budowie linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, a także znanych innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalni ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach	chodników, ścieżek rowerowych, kanalizacji deszczowej i placów miejskich wraz z siecią wodociągową i kanalizacyjną, 2. Nie przewiduje się inwestycji innych (np. budowy szkoły).		
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 ją wydał	Decyzja nr 400/12 z dnia 26.06.2012 r., wydana z up. Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy.		
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Rozpoczęcie III kw. 2016 r./zakończenie I kw. 2018 r.		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie praw własności nieruchomości	lokal mieszkalny (wraz z prawem do korzystania z określonego miejsca parkingowego/komórki lokatorskiej) do dnia 31.12.2018r.		
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	1	
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	nie dotyczy	
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Obliczenia powierzchni zostaną dokonane wg normy PN-ISO 9836		
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	33,95 % wkład własny 66,05 % kredyt		
	Z PKO BP S.A.		
Środki ochrony nabywców	~~Nie dotyczy~~	Rachunek powierniczy otwarty	~~zamknięty~~
	~~gwarancja instytucji finansowej gwarantująca zwrot środków nabywcy lokalu w razie nie przeniesienia odrębnej własności w terminie określonym w umowie~~		
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Przedsięwzięcie korzysta ze środków ochrony wymienionych w art. 4 Ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego ze względu na jego rozpoczęcie po wejściem w życie wymienionej ustawy. Deweloper planuje zawarcie z Bankiem umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku, zgodnie, z którą bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy będzie ewidencjonował wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego z nabywcy oraz na żądanie nabywcy poinformuje nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach. Prawo wypowiedzenia takiej umowy z ważnych przyczyn, będzie przysługiwało tylko		

	bankowi. Deweloper będzie miał prawo dysponowania środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. Bank będzie wypłacał deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank będzie dokonywał 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. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron umowy w trybie art. 29 ustawy bank wypłaci nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 29 ustawy, strony przedstawią zgodne oświadczenie woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaci środki zgromadzeń na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości po otrzymaniu zgodnych oświadczeń stron.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank PKO BP S.A.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego w etapach	1) Etap I – wartość 15,85 % – wykonanie: zaplecza budowy i zabezpieczenia skarpy wykopu, wykopu wraz z wywozem urobku i fundamentów budynku, 2) Etap II – wartość 11,12 % – wykonanie: ścian, słupów i schodów stanu zerowego, stropu nad garażem oraz zasypki, izolacji ścian zewnętrznych garażu oraz ścian, słupów, schodów i murów osłonowych parteru, 3) Etap III – wartość 11,93% – wykonanie: izolacji ścian zewnętrznych garażu, stropu nad parterem, ścian, słupów, schodów i murów osłonowych I piętra, stropu nad I piętrem, 4) Etap IV – wartość 14,47% – wykonanie: ścian, słupów, schodów i murów osłonowych II piętra, konstrukcja stropodachu nad II piętrem, pokrycia dachu wraz z tarasami izolacją przeciwwodną, ścianek działowych nadziemia, stolarki i ślusarki okiennej, 5) Etap V – wartość 11,04% – wykonanie: stolarki drzwiowej (bez drzwi w mieszkaniach), tynków i okładzin wewnętrznych (ścian, sufitu), podłóg i posadzek, robót malarskich, 6) Etap VI – wartość 13,60% – wykonanie: dachów zielonych, montażu dźwigów osobowych, wewnętrznych i zewnętrznych instalacji elektrycznych, przyłączy zewnętrznych, 7) Etap VII – wartość 11,14% – wykonanie: montażu

	balustrad, elewacji, instalacji wodociągowej, 8) Etap VIII – wartość 10,85% – wykonanie: DFA i zieleni wysokiej, dróg i chodników, instalacji kanalizacyjnej, instalacji centralnego ogrzewania, instalacji wentylacji lokali mieszkalnych, instalacji wentylacji garażu.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Umowa nie przewiduje waloryzacji
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ/WARUNKI ROZWIĄZANIA UMOWY DEWELOPERSKIEJ	
Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej/rozwiązać umowę deweloperską	**Odstąpienie od umowy deweloperskiej w przypadku nabywania lokalu mieszkalnego:** Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w Ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (dalej: „Ustawa”); 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w Ustawie; 3) jeżeli deweloper nie doręczył prospektu informacyjnego wraz z załącznikami; 4) 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; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy; - w powyższych przypadkach nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w terminie określonym w umowie deweloperskiej, przy czym przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy także w przypadku zmiany stawki podatku VAT oraz w przypadku zmiany powierzchni Lokalu mieszkalnego oraz części wspólnych nieruchomości, które zobowiązał się nabyć do wyłącznego korzystania, o ile Deweloper będzie chciał skorzystać z prawa do podwyższenia Ceny zgodnie z umową deweloperską. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności

	nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi **Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach:** 1) niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej 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) niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie Ustawy, nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości." **Warunki rozwiązania Umowy deweloperskiej zostały określone w §10 wzoru Umowy deweloperskiej stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszego Prospektu.**
Informacja o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność Dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipotece 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 domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych . Zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego wydaje PKO BP S.A. na warunkach określonych w umowie kredytu nr 18 1020 1013 0000 0696 0199 0449	
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 w 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 celowa – sprawozdaniem spółki dominującej; 5) projektem architektoniczno-budowlanym; ***Osoba zainteresowana zawarciem umowy deweloperskiej ma możliwość zapoznania się z ww. dokumentami w siedzibie Spółki przy ul. Marconich 11/4, 02-954 Warszawa.***	

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA – lokal mieszkalny nr __

Cena m^2 powierzchni lokalu mieszkalnego	_____ zł/m2 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	kondygnacje nadziemne: 3 kondygnacje podziemne : 1
	technologia wykończenia	Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do wzoru Umowy deweloperskiej (Załącznik nr 2 do Prospektu Informacyjnego)
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego , stanowiący cześć wspólną nieruchomości	zgodnie z Załącznikiem nr 1 do wzoru Umowy deweloperskiej (Załącznik nr 2 do Prospektu Informacyjnego)
	liczba lokali w budynku	9 lokali mieszkalnych
	liczba miejsc garażowych i postojowych	Miejsca parkingowe: - w garażu podziemnym: 14,
	dostępne media w budynku	zgodnie z Załącznikiem nr 1 do wzoru Umowy deweloperskiej (Załącznik nr 2 do Prospektu Informacyjnego)
	dostęp do drogi publicznej	Tak, wjazd od ul. Woziwody
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z załączonym rzutem kondygnacji (Załącznik nr 1 do Prospektu Informacyjnego).	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych , do których zobowiązuje się deweloper	Powierzchnie i układ pomieszczeń zgodnie z Załącznikiem nr 2 do Wzoru Umowy deweloperskiej (Załącznik nr 2 do Prospektu Informacyjnego). Zakres i standard prac wykończeniowych w lokalu zgodnie z Załącznikiem nr 1 do wzoru Umowy deweloperskiej (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/Rzut poziomy lokalu mieszkalnego
2. Wzór Umowy deweloperskiej