

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	Komorska DVE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa 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 0000617870
Adres	02-954 Warszawa ul. Marconich 11 lok. 4
Nr NIP i REGON	NIP 951-241-35-72 REGON 364455661
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 Komorska DVE sp. z o.o. sp. k. 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. Komorska, działki nr 45/6 i 45/12 z obrębu 3-05-15	
Nr księgi wieczystej	WA6M/00490618/5	
Istniejące obciążenia hipoteczne Nieruchomości lub wnioski o wpis W dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV Księgi Wieczystej wpisana jest hipoteka umowna do sumy 15.770.565,00 zł (słownie: piętnaście milionów siedemset siedemdziesiąt tysięcy pięćset sześćdziesiąt pięć złotych) ustanowiona na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie tytułem zabezpieczenia kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytu inwestorskiego Nowy Dom nr 83 1020 1013 0000 0896 0196 9005 udzielonego w walucie polskiej z dnia 10.11.2016 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 XLIII/1341/2008 z dnia 13 listopada 2008 r. w sprawie uchwalenia MPZP rejonu ulicy Zamienieckiej „C1.1MW/U”. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej.
	dopuszczalna wysokość zabudowy	17 m, nie więcej niż 5 kondygnacji
	dopuszczalny procent zabudowy	60%
Informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych	Inwestycje zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zamienieckiej (zał. nr. 3 do uchwały nr XLIII/1341/2008 Rady Miasta Stołecznego	

<p>inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, w 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</p>	<p>Warszawy z dnia 13 listopada 2008 r.):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) W związku z uwzględnieniem uwag zgłoszonych do planu dopuszcza się rozbudowę ulicy Ostrobramskiej – w klasie ulicy głównej ruchu przyspieszonego KDGP – poszerzenie o kolejne pasy ruchu oraz realizację jezdni głównych ul. Ostrobramskiej na estakadzie nad skrzyżowaniami z ul. Zamieniecką oraz ul. Grenadierów, a w poziomie terenu – skrzyżowania z wyspą centralną (ul. Ostrobramska jest ulicą krajową, zatem remonty i przebudowa ulicy nie należą do zadań własnych Miasta), 2) W związku z uwzględnieniem uwag zgłoszonych do planu dopuszcza się rozbudowę ulic Zamienieckiej i Grenadierów – w klasie ulic zbiorczych KDZ- poszerzenie do 4 pasów ruchu w przekroju 1x4 dla ul. Zamienieckiej oraz 2x2 dla ul. Grenadierów, 3) Budowa ścieżek rowerowych. 		
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 398/16 z dnia 30.09.2016 r., wydana z up. Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy.		
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Rozpoczęcie IV kw. 2016 r./zakończenie I kw. 2018 r. (28.02.2018)		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie praw własności nieruchomości	lokal mieszkalny (wraz z prawem do korzystania z określonego miejsca parkingowego/boksu rowerowego/komórki lokatorskiej) do dnia 31.07.2018r.		
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	21,86 % wkład własny 78,14 % 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
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank PKO BP S.A.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego w etapach	<p>1) Etap I – wartość 10,53% – wykonanie: zabezpieczenia skarpy, wykopu i fundamentów budynku,</p> <p>2) Etap II – wartość 12,19 % – wykonanie: ścian, słupów i schodów stanu zerowego, stropu nad garażem, izolacji ścian zewnętrznych garażu oraz ścian, słupów, schodów i murów osłonowych parteru,</p> <p>3) Etap III – wartość 11,10% – wykonanie: stropu nad parterem, ścian, słupów, schodów i murów osłonowych I piętra, stropu nad I piętrem, ścian, słupów, schodów i murów osłonowych II piętra,</p> <p>4) Etap IV – wartość 11,83% – wykonanie: stropu na II i III piętrem, ścian, słupów, schodów i murów osłonowych III i IV piętra, konstrukcji stropodachu nad IV piętrem,</p> <p>5) Etap V – wartość 14,20% – wykonanie: pokrycia dachu izolacją przeciwwodną, ścianek działowych nadziemia, stolarki i ślusarki okiennej,</p> <p>6) Etap VI – wartość 11,71% – wykonanie: dachów zielonych, stolarki drzwiowej bez drzwi w mieszkaniach, tynków i okładzin wewnętrznych ścian i sufitów, montażu balustrad, przyłączy zewnętrznych,</p> <p>7) Etap VII – wartość 10,72% – wykonanie: elewacji, instalacji wodociągowej, instalacji kanalizacyjnej, instalacji wentylacji garażu,</p> <p>8) Etap VIII – wartość 17,72% – wykonanie: podłóg i posadzek, robót malarskich, montażu dźwigów osobowych, DFA, dróg i chodników, wewnętrznych instalacji elektrycznych, instalacji centralnego ogrzewania, instalacji wentylacji lokali mieszkalnych i usługowych.</p>
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Umowa nie przewiduje waloryzacji
WARUNKI Odstąpienia od umowy deweloperskiej/warunki rozwiązania umowy deweloperskiej	

<p>Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej/rozwiązać umowę deweloperską</p>	<p>Warunki odstąpienia od Umowy deweloperskiej zostały określone w §9 wzoru Umowy deweloperskiej stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszego Prospektu.</p> <p>Warunki rozwiązania Umowy deweloperskiej zostały określone w §10 wzoru Umowy deweloperskiej stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszego Prospektu.</p>
<p>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 domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych.</p> <p>Zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego wydaje PKO BP S.A. na warunkach określonych w umowie kredytu nr 83 1020 1013 0000 0896 0196 9005</p>	
<p>Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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; <p>Osoba zainteresowana zawarciem umowy deweloperskiej ma możliwość zapoznania się z ww. dokumentami w siedzibie Spółki przy ul. Marconich 11/4, 02-954 Warszawa.</p>	

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: 5
	technologia wykończenia	kondygnacje podziemne : 1 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 część wspólną nieruchomości	zgodnie z Załącznikiem nr 1 do wzoru Umowy deweloperskiej (Załącznik nr 2 do Prospektu Informacyjnego)
	liczba lokali w budynku	42 lokale mieszkalne 3 lokale niemieszkalne (użytkowe)

	liczba miejsc garażowych i postojowych	Miejsca parkingowe: - w garażu podziemnym: 42
	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. Komorskiej
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