



## PROSPEKT INFORMACYJNY inwestycji STREFA DĘBU

### CZĘŚĆ OGÓLNA

#### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE SPÓŁDZIELNI

|                             |                                                                        |                   |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Inwestor                    | Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa „Nasza Chata”<br>nr KRS 0000061423 |                   |
| Adres                       | UL. Osowska 27<br>04-302 Warszawa                                      |                   |
| Nr NIP i REGON              | (NIP) 525-000-66-50                                                    | (REGON) 000892694 |
| Nr telefonu                 | (22) 610-58-79, 610-16-71                                              |                   |
| Adres poczty elektronicznej | biuro @ naszachata.pl                                                  |                   |
| Nr faksu                    | (22)610-40-31                                                          |                   |
| Adres strony internetowej   | www.naszachata.pl                                                      |                   |

#### II. DOŚWIADCZENIE SPÓŁDZIELNI

##### HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE

Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa „Nasza Chata” powstała w 1981r.i wybudowała dotychczas 745 mieszkań i lokali usługowych o powierzchni ok.60.000 m2 p.u.m. w 23 budynkach wielorodzinnych oraz 57 segmentów w zabudowie jednorodzinnej na terenie Pragi Południe, Mokotowa, Woli, Śródmieścia, Bielany, Bemowa oraz Nowej Iwicznej.

##### Trzy ostatnie ukończone przedsięwzięcia:

|                                                                                                              |                                                        |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--|
| Adres 1                                                                                                      | UL. GÓRCZEWSKA 210,<br>01-460 WARSZAWA Bemowo          |  |
| Data rozpoczęcia                                                                                             | 08.07.2005 R                                           |  |
| Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie                                                          | 08.03.2007 R                                           |  |
| Adres 2                                                                                                      | UL. ZABŁOCIŃSKA 9, 11, 11A,<br>01-697 WARSZAWA Bielany |  |
| Data rozpoczęcia                                                                                             | 03.03.2008 R                                           |  |
| Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie                                                          | 02.02.2010 R                                           |  |
| Adres 3                                                                                                      | UL. MADALIŃSKIEGO 67C,<br>02-549 WARSZAWA Mokotów      |  |
| Data rozpoczęcia                                                                                             | 07.07.2008 R                                           |  |
| Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie                                                          | 01.03.2010 R                                           |  |
| Czy przeciwko Spółdzielni prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł | nie                                                    |  |

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIECIA

| INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adres i nr ewidencyjne działek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | UL. BESKIDZKA 6, DZ. NR EW. 40;<br>UL. BESKIDZKA 4, 6, 6A DZ. Nr EW. 41/2, 41/4 ;<br>UL. LIWIECKA 11 DZ. NR EW. 41/3             |                                                                                                                                                                                                  |
| Nr ksiąg wieczystych                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | WA6M/00123151/0; WA6M/00158129/1; WA6M/00444394/1                                                                                |                                                                                                                                                                                                  |
| Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Hipoteka umowna 52500000 zł na zabezpieczenie spłaty kredytu                                                                     |                                                                                                                                                                                                  |
| Powierzchnia działek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 6 264 m2                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                  |
| INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA SĄSIEDNICH DZIAŁEK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                  |
| Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Gocławka Północnego dla terenów oznaczonych symbolami: | 52U/MW i 51U/MW - TEREN USŁUG I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ, 37MW - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ, 21MN/MW i 22MN/MW - TEREN ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ ORAZ WIELORODZINNEJ |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | dopuszczalna wysokość zabudowy                                                                                                   | 52U/MW i 51U/MW - 20,0 m<br>37MW – 18,0m<br>21MN/MW i 22MN/MW – 16,0m                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | dopuszczalny procent zabudowy działek                                                                                            | Od 50 do 60%                                                                                                                                                                                     |
| 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 | Projektowana Trasa Olszynki Grochowskiej                                                                                         |                                                                                                                                                                                                  |
| INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                  |
| Czy jest pozwolenie na budowę                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | tak                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                  |
| Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | tak                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                  |
| Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | nie                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                  |
| Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | DECYZJA NR 389/12 WYDANA PRZEZ<br>WOJEWODĘ MAZOWIECKIEGO                                                                         |                                                                                                                                                                                                  |

|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                            |                                            |                                    |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------|
| Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych            | <b>Rozpoczęcie 23.05.2012r.</b><br><b>Zakończenie 31.05.2014r.</b>                                                                                                                                                                         |                                            |                                    |
| Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości | <b>W terminie trzech miesięcy od daty, w którym stanie się ostateczna decyzja o pozwoleniu na użytkowanie</b>                                                                                                                              |                                            |                                    |
| Opis inwestycji STREFA DĘBU                                            | <b>liczba budynków</b>                                                                                                                                                                                                                     | <b>3</b>                                   |                                    |
|                                                                        | <b>rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)</b>                                                                                                                                              | <b>10,5m pomiędzy narożnikami budynków</b> |                                    |
| Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego                         | <b>Powierzchnia liczona w świetle ścian surowych bez tynków zgodnie z normą PN-70/B02365</b>                                                                                                                                               |                                            |                                    |
| Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania inwestycji   | <b>Środki własne 34,57 %</b><br><b>Kredyt 65,43 %</b><br><b>Kredytodawca Bank PKO BP</b>                                                                                                                                                   |                                            |                                    |
| Środki ochrony nabywców                                                | <b>Nie dotyczy (inwestycja rozpoczęta przed 30.04.2012r.)</b>                                                                                                                                                                              |                                            |                                    |
| Harmonogram inwestycji, w etapach                                      | <b>Etap</b>                                                                                                                                                                                                                                | <b>Udział %</b>                            | <b>Termin</b>                      |
|                                                                        | <b>1.Zakup gruntu, projekt budowlany, przygotowanie inwestycji</b>                                                                                                                                                                         | <b>25%</b>                                 | <b>do 23.05.12r</b>                |
|                                                                        | <b>2.Stan zero</b>                                                                                                                                                                                                                         | <b>15%</b>                                 | <b>od 23.05.12r. do 31.10.12r.</b> |
|                                                                        | <b>3.Stan surowy zamknięty</b>                                                                                                                                                                                                             | <b>20%</b>                                 | <b>od 15.09.12r. do 30.06.13r.</b> |
|                                                                        | <b>4. Roboty instalacyjne</b>                                                                                                                                                                                                              | <b>15%</b>                                 | <b>od 01.02.13r. do 31.03.14r.</b> |
|                                                                        | <b>5.Roboty wykończeniowe</b>                                                                                                                                                                                                              | <b>15%</b>                                 | <b>od 01.05.13r. do 30.04.14r.</b> |
|                                                                        | <b>6.Elewacja, roboty terenowe</b>                                                                                                                                                                                                         | <b>10%</b>                                 | <b>od 01.05.13r. do 31.05.14r.</b> |
|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                            |                                            |                                    |
| Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji        | <b>Waloryzacja tylko w przypadku wzrostu powyżej 2% wskaźnika zmiany cen produkcji budowlano-montaż. publikowanego w miesięczniku "Błyskawica" wydawnictwa SEKOCENBUD za okres od 01.08.2012r. do 31.05.2014r., o wartość tego wzrostu</b> |                                            |                                    |

#### **WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY**

- Członek Inwestujący ma prawo odstąpić od Umowy, jeżeli:**
  - jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian wskazanych wprost w Umowie;**
  - jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu jej podpisania,**
  - jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;**
  - w przypadku nie przeniesienia na nabywcę prawa, o którym mowa w § 2 ust. 3, w terminie określonym w Umowie.**
- W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3, Członek Inwestujący ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.**
- W przypadku, o którym mowa w § 12 ust. 1 pkt 4, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Członek Inwestujący wyznacza Spółdzielni 120-dniowy termin na przeniesienie prawa, o którym mowa w § 2 ust. 3, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Członek Inwestujący zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.**
- Spółdzielnia ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niespełnienia przez nabywcę**

świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w Umowie, 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.

5. Spółdzielnia ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Członka Inwestującego prawo, o którym mowa w § 2 ust. 3, 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

Informujemy o możliwości zapoznania się w siedzibie Spółdzielni przez osobę zainteresowaną z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego
- 3) kopią pozwolenia na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym Spółdzielni za ostatnie dwa lata;
- 5) projektem architektoniczno-budowlanym.

#### CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

|                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cena m <sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego                                                                 | 6250 zł                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>OKREŚLENIE POŁOŻENIA ORAZ ISTOTNYCH CECH BUDYNKÓW, W KTÓRYCH MA ZNAJDOWAĆ SIĘ LOKAL BĘDĄCY PRZEDMIOTEM UMOWY</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| liczba kondygnacji                                                                                                  | 5-6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| technologia wykonania                                                                                               | <b>Konstrukcja:</b><br>płyta fundamentowa żelbetowa,<br>nadziemie – układ monolityczny słupowo płytowy<br>ściany zewnętrzne osłonowe – murowane warstwowe z cegły ceramicznej ocieplone styropianem 14 cm lub wełną mineralną 12 cm,<br>ściany wewnętrzne – z cegły pełnej, żelbetu lub porothermu aku,<br>dach – płyta żelbetowa izolowana papą termozgrzewalną oraz styropianem. |

|                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości | <p><b>Elewacje:</b><br/> <b>cokoły z cegły betonowej,</b><br/> <b>ściany – tynk cienkopowłokowy z fragmentami z cegły betonowej,</b><br/> <b>balkony – gres mrozoodporny, balustrady szklane lub ze stali kwasoodpornej.</b><br/> <b>Klatki schodowe:</b><br/> <b>drzwi wejściowe aluminiowe, przeszklone,</b><br/> <b>instalacja wideodomofonowa przy wejściach do klatek,</b><br/> <b>balustrady stalowe ażurowe malowane, pochwyt drewniany, ściany i sufity – tynk gipsowy malowany farbą akrylową, fragmentarycznie okładziny z płyt gresowych lub cegły betonowej, posadzki i schody pokryte gresem lub na części płytami z kamienia naturalnego lub sztucznego,</b><br/> <b>lustra w holach wejściowych,</b><br/> <b>windy po 2 szt. na każdej klatce schodowej.</b><br/> <b>Garaż:</b><br/> <b>posadzka beton utwardzony, ściany i sufity betonowe bez wykończenia lub malowane farbą emulsyjną, brama wjazdowa sterowana pilotem.</b><br/> <b>Zagospodarowanie terenu:</b><br/> <b>chodniki z płyt betonowych z elementami kostki granitowej,</b><br/> <b>zieleń – ponad stuletni okazały dąb szypułkowy o wysokich walorach przyrodniczych, trawa z nasadzeniami krzewów, pnączy i bylin,</b><br/> <b>ogródki indywidualne wydzielone żywopłotami,</b><br/> <b>mini plac zabaw dla dzieci,</b><br/> <b>teren osiedla ogrodzony, monitorowany z odpłatną obsługą portierską</b></p> |
| liczba lokali w budynku                                                                                                | <b>169</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| liczba miejsc garażowych i postojowych                                                                                 | <b>183</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| dostępne media w budynku                                                                                               | <b>Energia elektryczna, woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie i ciepła woda z lokalnych kotłowni gazowych</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| dostęp do drogi publicznej                                                                                             | <b>Budynki posiadają dostęp do drogi publicznej: ulic Liwieckiej i Beskidzkiej</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Określenie usytuowania, powierzchni i układu pomieszczeń lokalu mieszkalnego                                           | <b>W załączniku „Rzut i lokalizacja lokalu”</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Określenie zakresu i standardu prac wykończeniowych w lokalu</p> | <p><b>Drzwi wejściowe antywłamaniowe, ściany działowe murowane grubości 9 i 12 cm z cegły pełnej oraz dziurawki, okna drewniane, szyby o współczynniku <math>U=1,1W/m^2</math>, nawietrzaki parapety z konglomeratu, ściany i sufity - tynk gipsowy, malowany białą farbą emulsyjną, posadzki – pływaką szlichta wyrównawczą o grubości 4cm, instalacje wod.-kan. i c.o. wykonane z tworzywa sztucznego – indywidualne rozliczanie każdego lokalu z pobranej wody i ciepła (wodomierze i ciepłomierze), grzejniki płytowe oraz w łazienkach drabinkowe z zaworami termostatycznymi, instalacje elektryczne, trójfazowa do kuchenki lub płyty ceramicznej, osprzęt elektryczny (wyłączniki i gniazda), instalacja telewizji cyfrowej naziemnej, przystosowana w jednym gnieździe do podłączenia dekodera satelitarnego lub kablówki instalacja telefoniczna, domofon ( za dopłatą wideodomofon ) z łącznością z portierem, wentylacja mechaniczna w łazience i kuchni, balkony i tarasy wykończone gresem mrozoodpornym, a w ogródkach na fragmencie deska tarasowa lub alternatywnie płyty betonowe, żwir i trawa, ogródki lokatorskie wydzielone żywopłotami.</b></p> <p><b>Standard wykończenia nie obejmuje dostawy i montażu: podłóg, terrakot, glazur, kuchni elektrycznych, białego montażu i drzwi wewnętrznych.</b></p> |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**podpis osób uprawnionych do reprezentacji**

**Spółdzielni oraz pieczęć firmowa**