

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu: 28.12.2023 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

Przedsięwzięcia deweloperskiego – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowo-handlowymi na parterze oraz garażem (częściowo w parterze oraz podziemnym) pod handlową nazwą - „Pasaż Abrahama”



BJM DEVELOPMENT S.C.
M. Smater, R. Siczek, D. Welik
Ul. Klimontowska 26 lokal nr 50
Biuro sprzedaży: ul. Klimontowska 26 lokal nr 48A
04-672 Warszawa
www.bjm-development.pl
e-mail: biuro@bjm-development.pl

CZĘŚĆ OGÓLNA**DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA****DANE DEWELOPERA**

Deweloper	BJM DEVELOPMENT Spółka Cywilna M. Smater, R. Siczek, D. Welik Ul. Klimontowska 26 lokal 50 04-672 Warszawa	
Adres Biura Sprzedaży	Ul. Klimontowska 26 lok. nr 48A, 04-672 Warszawa	
Nr NIP i REGON	NIP 952-196-55-84	REGON 140087923
Nr telefonu	+48 22 815 36 20	
Adres poczty elektronicznej	biuro@bjm-development.pl	
Nr faksu	+48 22 815 36 20	
Adres strony internetowej dewelopera	www.bjm-development.pl ; www.pasazabrahama.pl ;	

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. Mirtowa 10, Warszawa – Wawer – budynek mieszkalny wielorodzinny z parkingiem podziemnym
Data rozpoczęcia/zakończenia	2017/2018
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Ul. Palmowa 17,17A,17B Warszawa - Wawer – zespół trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym
Data rozpoczęcia/zakończenia	2018/2019
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE	
Adres	Ul. Zwoleńska 119, ul. Zwoleńska 121 Warszawa – Wawer – dwa budynki mieszkalne wielorodzinne z garażem podziemnym
Data rozpoczęcia/zakończenia	2020/2021

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł.	NIE
--	-----

INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU	
Adres i nr działki ewidencyjnej	Warszawa, ul. Abrahama 1A, działka ew. nr 20 obręb 3-06-04, Dzielnica Praga – Południe
Nr księgi wieczystej	WA6M/00106318/4
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Hipoteka umowna do kwoty 36.463.650 PLN (słownie: trzydzieści sześć milionów czterysta sześćdziesiąt trzy tysiące sześćset pięćdziesiąt złotych, 00/100) ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot kapitału Kredytu, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne, w tym opłat i prowizji wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Alior Bank S.A z siedzibą w Warszawie z tytułu Umowy Kredytowej nr U0003587173171 z

		dnia 30 marca 2022 roku o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości		nie dotyczy
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek	Brak miejscowego planu, budowa w oparciu o Decyzję Nr 5/WZ/PPd/2020 z dnia 24.02.2020 r. o warunkach zabudowy oraz Decyzję Nr 30/PPd/2020 z dnia 23.12.2020 r. przenoszącą Decyzję Nr 5/WZ/PPd/2020 z dnia 24.02.2020 r. o warunkach zabudowy	Dla obszaru, na którym zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość nie ma uchwalonego planu miejscowego.
Informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidywanych 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 oczyszczalni ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach		Wniosek nr UD-VI-WOM-ROB/19057/20/KPI/JZA z dnia 06.04.2020 r. - budowa wielorodzinnego budynku mieszkalno-usługowego Orlik-2 z garażami w podziemiu i usługami w parterze – Warszawa ul. Abrahama. Decyzja nr 89/20 z dnia 20.03.2020 r. – rozbiórka pawilonu handlowo-usługowego Biedronka oraz pawilonu wolnostojącego – Warszawa ul. Abrahama. Decyzja nr 190/18 z dnia 25.06.2018 r. – budowa sieci gazowej – dotyczy działki ewidencyjnej nr 41/1 Decyzja nr 24/21 z dnia 01.02.2021 r. – przebudowa budynku mieszkalnego wraz ze zmianą użytkowania części pomieszczenia na przedszkole i klub dziecięcy oraz rozbudowa tarasu – Warszawa ul. Bora-Komorowskiego. Decyzja nr 294/20 z dnia 20.10.2020 r. – ocieplenie ścian budynku mieszkalnego wielorodzinnego – Warszawa ul. Bora-Komorowskiego. Wniosek nr UD-VI-WOM-ROB/23008/20/KPI z dnia 09.06.2020 r. – remont ocieplenia wraz ze wzmocnieniem ścian warstwowych – Warszawa ul. Bora-Komorowskiego. Decyzja nr 140/20 z dnia 27.05.2020 r. – ocieplenie ścian budynku mieszkalnego wielorodzinnego – Warszawa ul. Bora-Komorowskiego. Decyzja nr 58/20 z dnia 19.02.2020 r. – budowa pawilonu handlowego nietrwale związanego z gruntem – Warszawa ul. Bora-Komorowskiego. Wniosek nr UD-VI-WOM-ROB/22128/21/JGA z dnia 23.07.2021 r. – budowa zespołu szkolno-przedszkolnego z niezbędną infrastrukturą techniczną – Warszawa ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego. Decyzja nr 122/21 z dnia 17.05.2021 r. – budowa budynku produkcyjnego I z pozostawieniem istniejącego budynku magazynowego H oraz budynku G – Warszawa ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego.

Wniosek nr AM-AN.6740.11.2021.KKR z dnia 01.02.2021 r. – budowa zespołu budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz w poziomie parteru, z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną oraz rozbiórką zespołu szeregowych garaży indywidualnych – Warszawa ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego.

Decyzja nr 123/21 z dnia 17.05.2021 r. – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego D z częścią usługową w parterze i garażami podziemnymi oraz przyziemiu – Warszawa ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego.

Wniosek nr UD-VI-WOM-ROB/19059/20/KPI/JGA z dnia 02.04.2020 r. – budynek mieszkalno-usługowy pasaż Aniński C – Warszawa ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego.

Wniosek nr UD-VI-WOM-KO/8494/20/KPI z dnia 27.03.2020 r. – budowa stacji transformatorowej stanowiącej 1 etap budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową D z garażem podziemnym – Warszawa ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego.

Wniosek nr UD-VI-WOM-ROB/15698/19/JGA z dnia 14.03.2019 r. – wielorodzinny budynek mieszkalno-usługowy Wilga VI – Warszawa ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego.

Wniosek nr AM-AN.6740.109.2021.MZA z dnia 28.10.2021 r. – budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych AB z cz. usługową w parterze, garażem w podziemiu i cz. parteru – Warszawa ul. Umińskiego.

Decyzja nr 222/21 z dnia 30.08.2021 r. – przebudowa szybu dźwigowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym – Warszawa ul. Umińskiego.

Decyzja nr 223/21 z dnia 30.08.2021 r. – przebudowa szybu dźwigowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (klatka Nr 1) – Warszawa ul. Umińskiego.

Wniosek nr UD-VI-WOM-ROB/12884/21/KPI z dnia 06.05.2021 r. – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem – Warszawa ul. Umińskiego.

Decyzja nr 46/21 z dnia 01.03.2021 r. – przebudowa szybu dźwigowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym – Warszawa ul. Umińskiego.

Decyzja nr 47/21 z dnia 04.02.2021 r. – przebudowa szybu dźwigowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym – Warszawa ul. Umińskiego.

Decyzja nr 343/20 z dnia 18.12.2020 r. – rozbiórka 6 parterowych obiektów bazaru osiedlowego – Warszawa ul. Umińskiego.

Wniosek nr UD-VI-WOM-ROB/30836/20/KPI z dnia 04.08.2020 r. – budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych A i B – Warszawa ul. Umińskiego

Decyzja nr 174/PRD/2020 z dnia 03.08.2020 r. – ocieplenie elewacji wraz z wzmocnieniem ścian warstwowych systemu WK 70 – Warszawa ul. Umińskiego.

Decyzja nr 115/21 z dnia 07.05.2021 r. – usunięcie kolizji linii kablowych SN 15kV – Warszawa ul. Fieldorfa „Nila”.

	Wniosek nr UD-VI-WOM-ROB/35651/20/JGA z dnia 09.09.2020 r. – rozbudowa, przebudowa i termomodernizacja budynku medycznego – Warszawa ul. Fieldorfa „Nila”. Decyzja nr 251/PRD/2021 z dnia 05.10.2021 r. – docieplenie elewacji budynku – Warszawa ul. Meissnera. Decyzja nr 69/21 z dnia 18.03.2021 r. – budowa budynku przedszkola i żłobka – Warszawa ul. Meissnera. Decyzja nr 17/21 z dnia 19.01.2021 r. – rozbiórka budynku przedszkola nr 384 – Warszawa ul. Meissnera. Wniosek nr UD-VI-WOM-ROB/37404/21/DSZ z dnia 15.11.2021 – rozbiórka budynku biurowo-technicznego – Warszawa ul. Lizbońska. Decyzja nr 255/21 z dnia 29.09.2021 r. – rozbudowa i przebudowa stacji paliw sieci CIRCLE K wraz z infrastrukturą techniczną – Warszawa ul. Jugosłowiańska. Wniosek nr UD-VI-WOM-ROB/24216/21/PHO z dnia 11.08.2021 r. – rozbiórka zespołu trzech parterowych budynków złożonych z szeregowych garaży indywidualnych z zachowaniem dwóch garaży – Warszawa ul. Mikołajczyka. Zgodnie z informacjami udostępnionymi przez Metro Warszawskie Sp. z o.o. (https://www.metro.waw.pl/linia-m3/aktualnosci) przystąpiono do realizacji III linii metra. W pierwszym etapie budowy, która potrwa do 2028 r. powstanie sześć stacji. Nowa linia zostanie poprowadzona ze stacji Stadion Narodowy, stamtąd pojedzie na kolejne stacje: Dworzec Wschodni, Mińska, Rondo Wiatraczna, Ostrobramska, Jana Nowaka-Jeziorańskiego i stację Gocław. W kolejnym etapie budowy powstanie również odgałęzienie prowadzące do Stacji Techniczno-Postojowej w Koziej Górze. Zgodnie z informacjami udostępnionymi przez Zarząd Miejskich Inwestycji Drogowych (https://zmid.waw.pl/inwestycje-zmid/zadania-w-przygotowaniu/) planowana jest: - inwestycja polegająca na budowie ekranów akustycznych w ciągu al. Stanów Zjednoczonych na odcinku od ul. Bajońskiej do ul. Międzynarodowej, wymianie nawierzchni oraz modernizacji wiaduktu nad ul. Paryską. Zgodnie z obowiązującą Wieloletnią Prognozą Finansową przewiduje się, że prace projektowe oraz roboty budowlane będą realizowane w latach 2016-2025 r. - realizację obwodnicy śródmiejskiej od ronda Wiatraczna do ul. Radzywińskiej – obwodnica rozpoczyna się w rejonie skrzyżowania ul. Międzyborskiej z al. Stanów Zjednoczonych i przebiega przez rondo Wiatraczna, ul. Wiatraczną i tereny kolejowe. Proponowany projekt zakłada na odcinku od ul. Międzyborskiej do skrzyżowania z ul. Szaserów drogę dwujezdniową z dwoma pasami ruchu w każdą stronę. Skrzyżowanie al. Stanów Zjednoczonych z ul. Grenadierów zaprojektowane zostało jako jednopoziomowe, zapewniające wszystkie relacje skątne. Ruch lokalny poprowadzony będzie na poziomie terenu, a jezdnie główne obwodnicy tunelem o długości 890 m pod rondem Wiatraczna. Wyjazd z tunelu przewidziano za skrzyżowaniem ul. Dwernickiego, Szaserów i Wiatracznej. Lokalizacja i głębokość tunelu pod rondem Wiatraczna uwzględnia planowaną budowę linii oraz stacji metra.
--	---

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 224/21 z dnia 30.08.2021 r. ostateczna z dniem 29.09.2021 r. znak UD-VI-WAB-A.6740.2.2021.KPI/JZA z up. Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy		
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Styczeń 2022r.– rozpoczęcie, ukończenie – 28 grudnia 2023 r.		
Termin do którego nastąpi przeniesienia prawa własności nieruchomości			
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	PN-ISO 9836:2015-12. Powierzchnia użytkowa lokalu jest określona zgodnie z wynikającymi z Polskiej Normy PN-ISO 9836:2015-12 „Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”, z zasadami obmiaru i obliczania powierzchni użytkowej lokalu: wymiar w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, pomiar na poziomie podłogi w stanie deweloperskim, nie licząc listew przypodłogowych, progów, itp., do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się powierzchni otworów na drzwi i okna, nisz w ścianach oraz powierzchni przez które nie można przejść,		
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	(forma posiadanych środków – środki własne, inne)	29,65% - środki własne, 70,35% - kredyt. Sposób oraz procentowy udział środków finansowania zadania inwestycyjnego może zmieniać się wraz z jego realizacją.	
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie (02-232), ul. Łopuszańska 38D	
Środki ochrony nabywców	Bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywców	Rozliczenie za nabycie lokalu mieszkalnego nastąpi poprzez otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, prowadzony („Rachunek”) w Alior Bank S.A z siedzibą w Warszawie na podstawie zawartej przez Dewelopera z Bankiem w dniu 20 kwietnia 2022 roku umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nr MRP/038/04/2022 – kopia - załącznik do prospektu. Zapłata kwot na poczet ceny nabycia dokonywana będzie na Rachunek Indywidualny służący do wpłat Nabywcy oraz wykorzystywany do ewidencji jego wpłat i wypłat, którego numer zostanie wskazany w umowie deweloperskiej, a który będzie prowadzony przez Bank w ramach Rachunku. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera. Warunkiem wypłaty środków z Rachunku na rzecz Dewelopera jest stwierdzenie przez Bank ukończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w prospekcie informacyjnym oraz stwierdzenie poprawnego i zgodnego z tym harmonogramem procentu zużycia środków finansowych na jego realizację. Pozostałe zasady dysponowania środkami zgromadzonymi na Rachunku, określone są szczegółowo w powołanej umowie Rachunku z dnia 20 kwietnia 2022 roku.		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Alior Bank S.A.		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	Etap I – prace przygotowawcze, ogrodzenie placu budowy, organizacja zaplecza budowy – 10% (dziesięć procent) całkowitych kosztów Przedsięwzięcia Deweloperskiego – wykonano, Etap II – Wykonanie kondygnacji podziemnej w 50% oraz wykonanie instalacji		

	kanalizacji podposadzkowej w garażu podziemnym w 50% – 20% (dwadzieścia procent) całkowitych kosztów Przedsięwzięcia Deweloperskiego – wykonano. Etap III – Wykonanie kondygnacji podziemnej wraz z elementami żelbetowymi konstrukcji budynku – 15% (piętnaście procent) całkowitych kosztów Przedsięwzięcia Deweloperskiego – wykonano, Etap IV – Wykonanie stanu surowego otwartego (w tym wykonanie ścian osłonowych murowanych) – 15% (piętnaście procent) całkowitych kosztów Przedsięwzięcia Deweloperskiego – wykonano, Etap V – Wykonanie stanu surowego zamkniętego (w tym wykonanie ścian korytarzowych, międzylokalowych, działowych, izolacja dachów bez wykończenia tarasów i balkonów na VII i VIII kondygnacji, montaż okien PVC w mieszkaniach – 20% (dwadzieścia procent) całkowitych kosztów Przedsięwzięcia Deweloperskiego – wykonano, Etap VI – Wykonanie tynków w lokalach mieszkalnych, wykonanie instalacji podposadzkowych sanitarnych i elektrycznych, wykonanie szlicht, położenie gresów w częściach wspólnych, wykończenie tarasów i balkonów VII i VIII kondygnacji, montaż stolarki aluminiowej – 10% (dziesięć procent) całkowitych kosztów Przedsięwzięcia Deweloperskiego – wykonano, Etap VII – Zakończenie wszystkich prac i zgłoszenie budynku do użytkowania do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego i uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie – 10% (dziesięć procent) całkowitych kosztów Przedsięwzięcia Deweloperskiego – wykonano. W przypadku wystąpienia ewentualnych opóźnień w terminach wynikających z harmonogramu przedsięwzięcia deweloperskiego spowodowanych skutkami Pandemii lub innych zdarzeń z niej wynikających, niniejszy prospekt będzie na bieżąco aktualizowany.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie jest waloryzowana. W przypadku zmiany wysokości stawki podatku VAT pozostała do zapłaty cena zostanie obliczona według zmienionej stawki VAT, o czym kupujący zostanie powiadomiony oddzielnym pismem. W przypadku zmiany wysokości podatku VAT kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy. Prawo to ograniczone jest w czasie i może być wykonane w terminie 14 dni od daty otrzymania przez kupującego zawiadomienia o zmianie ceny wynikającej z umowy, w związku ze zmianą wysokości stawki podatku VAT. W terminie 30 dni roboczych od dnia otrzymania przez dewelopera oświadczenia z podpisem notarialnie poświadczonym o odstąpieniu od umowy zawierającego zgodę nabywcy/ów na wykreślenie roszczenia z księgi wieczystej wpisanego na jego/ich rzecz, deweloper zwróci stronie nabywającej kwoty wpłacone przez nich na poczet ceny.

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ

Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej – warunki odstąpienia od umowy deweloperskiej określone zostaną we wzorze umowy deweloperskiej.

A. Nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia jeżeli:

- 1.umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art.22 Ustawy Deweloperskiej;
- 2.informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, za wyjątkiem zmian zaakceptowanych przez Nabywcę,
- 3.Deweloper nie doręczył Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami,
- 4.Informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę, nie są zgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy,
- 5.Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy.

B. Nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej, w następujących przypadkach:

- 1.Jeżeli Deweloper nie przeniesie na Nabywcę prawa odrębnej własności Lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej w terminie do dnia 30 grudnia 2024 roku, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 dniowy termin na przeniesienie Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy;
- 2.gdy powierzchnia użytkowa powykonawcza Lokalu określona zgodnie z postanowieniami umowy deweloperskiej będzie różniła się o 2% od powierzchni określonej w umowie – w terminie 14 dni od dnia sporządzenia protokołu odbioru zawierającego wynik obmiaru Lokalu,
- 3.gdy nastąpi zmiana stawki podatku od towarów i usług, na skutek której cena brutto ulegnie podwyższeniu w

odniesieniu do kwoty wskazanej w umowie deweloperskiej – w terminie 14 dni od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o zmianie ceny brutto.

4. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Nabywcę, z przyczyn innych niż określone w pkt.A oraz pkt. B nr 1,2,3 powyżej, a zawinionych przez Nabywcę, termin do dnia złożenia Deweloperowi oświadczenia o odstąpieniu najpóźniej do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej. Deweloperowi w tym przypadku pozostanie zadatek określony do kwoty 3% Ceny.

C. Deweloper ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach:

1. z powodu niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu, z zastrzeżeniem dokonania dwóch uprzednich zawiadomień w odstępie 60 dni,
2. z powodu niestawienia się Nabywcy do podpisania aktu notarialnego umowy przenoszącej własność pomimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni;
3. z powodu niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej po bezskutecznym upływie 30 dni od dnia doręczenia Nabywcy wezwania w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot.

INNE INFORMACJE

Informacja o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipoteczność 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 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 – promesa ogólna Banku Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie.

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,
5. projektem architektoniczno – budowlanym.

DOSTĘP DO POWYŻSZYCH MATERIAŁÓW możliwy jest w lokalu dewelopera – BJM DEVELOPMENT S.C., pod adresem ulica Klimontowska 26 lok. nr 48A, 04-672 Warszawa, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

Nr lokalu-
Pomieszczenia w lokalu-
Kondygnacja –
Piętro -
Powierzchnia (m2) –
Balkon/loggia /taras (m2)- ok.

Cena lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	 zł. brutto (.....zł/m2)
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 - 1 podziemna, 8 – nadziemne Technologia wykonania – tradycyjna Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości – standard dewelopera – załącznik nr 1 do prospektu Liczba lokali w budynku – do 62 mieszkalne, do 4 usługowe Liczba komórek lokatorskich na kondygnacjach – do 5 na kondygnacjach II-VI Ilość miejsc postojowych w garażu podziemnym, na parterze – do 66 Ilość miejsc postojowych naziemnych dla usług – do 6 Dostępne media w budynku: woda, energia elektryczna, kanalizacja, c.o., telefon, internet, TV Dostęp do drogi publicznej – tak -od ulicy Rogalskiego,
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku	Mapa określająca lokalizację budynku, plan lokalu oraz usytuowania lokalu w budynku – załącznik do prospektu – rzut lokalu wraz z opisem – karta mieszkania.
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Mapa określająca lokalizację budynku, plan lokalu oraz usytuowania lokalu w budynku – załącznik do prospektu – rzut lokalu.

Podpis dewelopera albo osoby
uprawnionej do jego
reprezentacji
Pieczęć firmowa

Załącznik nr 1

**STANDARD WYKONANIA MIESZKAŃ I BUDYNKU MIESZKALNEGO
WIELORODZINNEGO Z GARAŻEM PODZIEMNYM,
przy ul. ABRAHAMA 1A
W WARSZAWIE**

OTOCZENIE

TEREN	- Wjazd do garażu podziemnego i do garażu na parterze bramami garażowymi, sterowanymi na pilota, bramy z częścią ażurową (nawiew kompensacyjny) ; - Wejście do części mieszkalnej budynku systemem kontroli dostępu – wideodomofon; wejście do budynku, do klatki schodowej z garażu i do śmietnika za pomocą chipów; - Ogrodzenie działki częściowe – stalowe malowane proszkowo na podmurówce systemowej - Teren oświetlony zgodnie z projektem; - Elementy małej architektury – zgodnie z projektem;
DROGI I CHODNIKI	- Wjazd do garażu podziemnego – pochylnia z płyty żelbetowej z zabezpieczeniem - beton szcztokowany. - Wjazd do garażu na parterze – pochylnia z nawierzchnią z kostki betonowej. - Odwodnienie – system dachu odwróconego; - Chodniki – nawierzchnie piesze z kostki betonowej lub płyt betonowych, - Miejsca postojowe zewnętrzne – nawierzchnia z eco krata
REKREACJA I ZIELEŃ	- Kosze na śmieci, - Stojaki rowerowe; - Na płycie nad garażem warstwy wykończeniowe w systemie dachu odwróconego oraz roślinność: np. krzewy, drzewa, trawy, byliny, pnącza;
MIEJSCE GROMADZENIA ODPADÓW	- Pomieszczenia śmietnika dla mieszkańców zlokalizowane w parterze wejścia obok wejścia do budynku - Pomieszczenia śmietnika dla usług w parterze wejścia od strony ul. Abrahama
INSTALACJE ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM BUDYNKU	- Odgromowa; - Elektryczna: oświetlenie terenu, ścienne zjazdu do garażu, - Wodociągowa - wpięta do sieci miejskiej; - Kanalizacja sanitarna - wpięta do sieci miejskiej; - Kanalizacja deszczowa – odwodnienie terenu – grawitacyjne do zbiornika retencyjnego następnie przepompowywana do sieci miejskiej - Zawór ze złączką do podlewania; - Przyłącze ciepłownicze; - Przyłącze energetyczne i teletechniczne; - System monitoringu CCTV

KONSTRUKCJA I WYKOŃCZENIE ZEWNĘTRZNE BUDYNKU

FUNDAMENTY	Płyta fundamentowa w systemie betonu wodoszczelnego - technologia „białej wanny”;
ŚCIANY, SŁUPY KONSTRUKCYJNE PODZIEMIA	- Ściany zewnętrzne żelbetowe monolityczne, wylewane w technologii „białej wanny” ; - Słupy żelbetowe monolityczne, wylewane na budowie ;
ŚCIANY ZEWNĘTRZNE NADZIEMIE	- Konstrukcyjne: żelbetowe monolityczne ; - Oslonowe: murowane z pustaków silkatowych ; - Ocieplone styropianem lub wełną mineralną zgodnie z dokumentacją projektową ;
ELEWACJA	Wykończenie tynkiem w technologii lekko-mokrej, płytkami na bazie żywic syntetycznych imitującymi cegłę ;

	• Cokoły – tynk mozaikowy/kamyczkowy lub płytkami na bazie żywicy syntetycznych imitującymi cegłę ; • Parapety zewnętrzne z blachy stalowej, powlekanej ;
STROPY	• Żelbetowe - konstrukcja płytowo-słupowa;
DACH	• W części dach zielony wykonany roślinnością ekstensywną ; • W pozostałej części dach wykonany deską kompozytową ; • Konstrukcja dachu – płyta żelbetowa, płaska ; • Otwory przelewowe w attykach ; • Kominy murowane z bloczków silikatowych lub betonowych ; • Dach zielony nad garażem wykonany warstwą roślinną ;

PODZIEMNY GARAŻ WIELOSTANOWISKOWY

ŚCIANY ZEWNĘTRZNE, WEWNĘTRZNE, KONSTRUKCYJNE I SŁUPY	• Konstrukcyjne żelbetowe monolityczne, zewnętrzne ściany oraz zbiornik retencyjny wody deszczowej w technologii białej wanny - pozostawione w stanie surowym ; • Ściany trzonów komunikacyjnych oraz węzła cieplnego wraz z pom. gosp. docieplone wełną mineralną wykończone siatką z klejem ; • Ściany wewnętrzne murowane z bloczków betonowych ;
SUFIT	• Płyta żelbetowa – pozostawiona w stanie surowym ; • Wysokość minimalna przejść 2,0 m do instalacji prowadzonych pod stropem budynku ; • Pod budynkiem, w obrysie części nadziemnej budynku - wełna mineralna zagruntowana ; • Pozostałe powierzchnie (hala garażowa) w stanie surowym ;
POSADZKI	• Posadzka wykonana z żywicy epoksydowej ze spadkami do wpustów ; • Oznakowanie miejsc postojowych oraz stałej organizacji ruchu ; • W pomieszczeniach technicznych, komórkach lokatorskich – żywica epoksydowa lub gres techniczny ;
DRZWI	• Do przedsionków klatek schodowych i holi windowych stalowe o wymaganej przepisami odporności pożarowej z samozamykaczami ; • Drzwi techniczne stalowe pełne o wymaganej przepisami odporności pożarowej ; • Kontrola dostępu w drzwiach z garażu do klatki schodowej;
BRAMA GARAŻOWA	• Segmentowa, sterowanie z pilota, w części ażurowa (nawiew kompensacyjny)
INSTALACJE SANITARNE	• Wentylacja mechaniczna strumieniowa ; • Wodociągowa p.poż ; • Kanalizacja sanitarna ; • Kanalizacja deszczowa ; • Węzeł C.O. ; • Instalacja ciepłej wody, zimnej wody ;
INSTALACJE ELEKTRYCZNE	• Oświetleniowa: oprawy oświetleniowe sterowane czujnikiem ruchu i łącznikami ; • Gniazda w pomieszczeniach technicznych ; • Instalacja zasilania bramy garażowej ; • Trasy kablowe dla operatorów telekomunikacyjnych ;
POMIESZCZENIA, SZAFY, SKRZYNKI TECHNICZNE	• Pomieszczenie wodomierza ; • Pomieszczenie separatora ; • Pomieszczenie teletechniczne ; • Pomieszczenia elektryczne ; • Węzeł cieplny ; • Ściany i sufity pozostawione w stanie surowym lub wykończone zgodnie z wymaganiami gestorów mediów ; • Posadzki – gres techniczny lub żywica epoksydowa, • Wentylacja mechaniczna wyciągowa;
BOKSY ROWEROWE	• Ścianki i drzwi ażurowe systemowe; • Drzwi przesuwne lub rozwierane;

KLATKI SCHODOWE, KORYTARZE, WEJŚCIA DO BUDYNKU

WEJŚCIE DO BUDYNKU	• Wejścia dostosowane dla potrzeb dostępu osób niepełnosprawnych ; • Hol głównego wejścia wyłożony częściowo płytkami na bazie żywic syntetycznych imitującymi cegłę ; • Skrzynki na listy w zabudowie płytowej; • Drzwi – szkło w konstrukcji aluminiowej, wyposażone w samozamykacz i system kontroli dostępu ; • Posadzka z płytek gresowych ; • Lustro ;
ŚCIANY I SUFITY	• Ściany pomiędzy mieszkaniem a komunikacją – bloczki betonowe ThermoAmerBlock 17,8 cm o izolacyjności akustycznej R_w 56 dB lub zamienny o tych samych parametrach ; • Ściany międzylokalowe – pustak silikatowe akustyczne gr. 18 cm ; • Sufit podwieszany – w częściach gdzie należy zasłonić instalacje sanitarne ; • Korytarze tynkowane i malowane ;
POSADZKA, COKOLIKI	• Płytki gresowe ; • Cokoliki na tynkowe ; • Wycieraczka systemowa ;
SCHODY	• Biegi schodowe i spoczniki monolityczne; • Wykończenie - płytki gresowe ; • Cokoliki na tynkowe ; • Balustrady stalowe, malowane proszkowo, pochwyt stalowy malowany proszkowo lub ze stali nierdzewnej ;
INSTALACJE	• Oświetleniowa sterowana czujnikami ruchu wg projektu branży elektrycznej; • Gniazdo gospodarcze w tablicy piętrowej; • Oprawy awaryjne; • Piony centralnego ogrzewania; • Piony ciepłej i zimnej wody; • Piony kanalizacji deszczowej;
WYPOSAŻENIE	• Panele przywoławcze systemu domofonowego; • Skrzynki na listy; • Gablota administracyjna; • Wycieraczki wewnętrzne i zewnętrzne; • Oznaczenia pięter • Zabudowy szachtów instalacyjnych z drzwi technicznych stalowych;
WINDY	• Osobowe, wykończenie kabiny wg projektu wnętrza;

MIESZKANIA

DRZWI WEJŚCIOWE	• Pełne, jednoskrzydłowe, antywłamaniowe; • Pokryte laminatem drewnopodobnym lub fornirem laminowane drewnopodobne ; • Wyposażone w zamek i wkładkę, wizjer ; • Próg systemowy;
ŚCIANY	• Konstrukcyjne żelbetowe monolityczne; • Ściany pomiędzy mieszkaniem a komunikacją – bloczki betonowe ThermoAmerBlock 17,8 cm o izolacyjności akustycznej R_w 56 dB lub zamienny o tych samych parametrach • Ściany międzylokalowe – pustak silikatowy akustyczny gr. 18 cm; • Ściany działowe wewnątrz mieszkaniowe z pustaków silikatowych gr. 8 i 12 cm, tynkowane, niemalowane
SUFIT	• Tynk gipsowy, niemalowany ;
POSADZKI	• Szlichta cementowa na warstwach izolacji termicznej i akustycznej przygotowana pod indywidualne wykończenie ;
OKNA I DRZWI	• Okna PCV w kolorze grafitowym / brązowym od zewnątrz, od wewnątrz

BALKONOWE	białe; • Okna rozwieralne z funkcją uchylną przynajmniej w jednej sekcji; • Okna balkonowe – jedno skrzydło rozwieralno-uchylne, drugi element stały (fix) lub skrzydło rozwieralne; • Nawiewniki okienne i ścienne;
PARAPETY WEWNĘTRZNE	• Parapety z konglomeratu ;
DRZWI WEWNĘTRZNE	• Otwory przygotowane do montażu ościeżnic i drzwi, glify nietynkowane;
KUCHNIE - INSTALACJE	• Podejście kanalizacyjne doprowadzone do urządzeń prowadzone w posadzce lub po ścianie; • Podejścia wody ciepłej i zimnej doprowadzone do urządzeń prowadzone w posadzce lub po ścianie; • Króciec (wypust) podejścia wyciągu okapu, wentylacja mechaniczna wywiewna; • Gotowe podejścia elektryczne do urządzeń zakończone gniazdkiem dla: zmywarki, lodówki, okapu kuchennego, robocze blatu, wypust 3-fazowy dla kuchni elektrycznej zakończony puszką z kostką zaciskową; • Gniazda do ogólnego użytku; • Wypust oświetleniowy;
ŁAZIENKI i WC - INSTALACJE	• Podejścia wody i kanalizacji doprowadzone do urządzeń, bez białego montażu, prowadzone w posadzce lub po ścianie; do WC – w szachcie • Wentylacja mechaniczna wywiewna; • Wypust oświetleniowy; • Gniazdo pralki; • Gniazdo przy umywalce;
INSTALACJA C.O.	• Grzejniki panelowe ; • W łazienkach grzejniki drabinkowe ; • Instalacja lokalowa prowadzona w systemie trójnikowym ; • Indywidualne liczniki ciepła dostępne do odczytu z klatki schodowej ;
INSTALACJA WODNA	• Instalacja lokalowa z tworzywa sztucznego ; • Indywidualne wodomierze zimnej i ciepłej wody dostępne do odczytu z klatki schodowej ;
INSTALACJA KANALIZACYJNA	• Piony i podejścia z tworzywa sztucznego ; • Doprowadzone do urządzeń sanitarnych w posadzce lub po ścianie ; • Podejście do miski ustępowej pozostawione w licu szachtu ;
INSTALACJA WENTYLACYJNA	• Wentylacja mechaniczna, oddzielnie wentylowane są garderoby, pomieszczenia sanitarne i kuchnie ; • W kuchni dodatkowa wentylacja dla wyciągu kuchennego ; • Nawiew realizowany przez nawiewniki okienne lub ścienne ;
INSTALACJA ELEKTRYCZNA	• Tablica mieszkaniowa zlokalizowana nad tablicą teletechniczną, podtynkowe; • Wypusty oświetleniowe we wszystkich pomieszczeniach lokalu; • Gniazda elektryczne 230V; • Zasilanie do kuchni elektrycznych (trzy fazy); • Jeden obwód oświetleniowy; • Jeden obwód gniazd wtyczkowych ogólnego przeznaczenia (mieszkania 1 i 2 pokojowe); • Dwa obwody gniazd wtyczkowych ogólnego przeznaczenia (mieszkania 3 i 4 pokojowe); • Dwa obwody gniazd w kuchni (jeden do zmywarki, drugi drobne odbiory); • Dwa obwody gniazd w łazience (jeden do pralki, drugi drobne odbiory); • Ilości gniazd i łączników zgodnie z projektem branży elektrycznej; • Oświetlenie tarasów i balkonów; • Gniazdko na tarasie;
INNE INSTALACJE	• Instalacja antenowa umożliwiająca odbiór cyfrowych programów telewizji naziemnej DVB-T, radia oraz telewizji satelitarnej z dwóch pozycji satelity; • Doprowadzenie do mieszkania : • instalacja światłowodowa; • instalacja telefoniczna/internetowa;

	• instalacja telewizyjna; • Gniazdo teleinformatyczne w salonie; • Instalacja systemu wideodomofonowego; • Instalacja dzwonekowa z osprzętem lub w wideodomofonie;
BALKONY, TARASY, LOGGIE, PRZEGRODY	• Balkony, loggie – płytki lub deska kompozytowa na podkładkach dystansowych; • Balustrady zewnętrzne stalowe malowane proszkowo lub szklane; • Oprawy oświetleniowe; • Przegrody balkonowe szklane

USŁUGI

DRZWI WEJŚCIOWE	• Witryny aluminiowe;
POSADZKI	• Posadzka betonowa do wykończenia przez najemcę;
ŚCIANY	• Konstrukcyjne żelbetowe monolityczne; • Ściany pomiędzy korytarzem a usługą – pustak silikatowe akustyczne gr. 18 cm ; • Ściany między usługami – pustak silikatowe akustyczne gr. 18 cm ; • Ściany tynkowane, niemalowane;
SUFIT	• Betonowy – nie tynkowany
INSTALACJE ELEKTRYCZNE	• Tablica lokalowa bez rozprowadzenia instalacji;
INSTALACJA WENTYLACYJNA	• Wentylacja wyciągowa WC; • Czerpnie powietrza w elewacji i w stolarcie okiennej; • Kłapy pożarowe na szachtach wentylacyjnych; • Rozprowadzenie instalacji w zakresie użytkownika;
INSTALACJA KANALIZACYJNA	• Wyprowadzone z pionu i pozostawione w licu szachtu, bez białego montażu;
INSTALACJA WODNA	• Instalacja lokalowa z tworzywa sztucznego; • Indywidualne wodomierze zw i cw ;
INSTALACJA C.O.	• Grzejniki płytowe; • Instalacja lokalowa prowadzona w systemie trójnikowym – rury z tworzywa sztucznego; • Indywidualne liczniki ciepła ;

Załączniki:

1. rzut lokalu mieszkalnego z uwidocznieniem usytuowania na kondygnacji,
2. wzór umowy deweloperskiej,
3. kopia umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Nr MRP/038/04/2022

Podpis dewelopera albo osoby
uprawnionej do jego
reprezentacji
Pieczęć firmowa