

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

03 września 2025

PROSPEKT INFORMACYJNY UPROSZCZONY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	MISFER G. WALICKI, P. WIERZBA SP.J. KRS 0000265476 Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	UL. ŁOPUSZAŃSKA 32, 02-220 WARSZAWA Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP REGON	NIP 5222709902	REGON 01564817500000
Numer telefonu	601 336 489	
Adres poczty elektronicznej	info@fortal.pl	
Numer faksu		
Adres strony internetowej dewelopera	https://przystanwlochy.pl/	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	ZBĄSZYŃSKA 7, 02-221 WARSZAWA
Data rozpoczęcia	14.02.2022

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Budynek został przyjęty do użytkowania na podstawie prawomocnej decyzji nr IIWT/128/U/2025 wydanej przez Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy dnia 18 marca 2025 roku, zmienioną prawomocną decyzją nr IIWT/156/U/2025 wydaną przez Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy dnia 08 kwietnia 2025 roku
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Budynek biurowo-magazynowy, ul. Głuszycka 5, 02-221 Warszawa
Data rozpoczęcia	6.01.2005
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	28.11.2006

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie było i nie jest prowadzone żadne postępowanie egzekucyjne przeciw deweloperowi
---	--

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹⁾	ul. Zbąszyńska 7, 02-221 Warszawa, dz. ew nr 169
Numer księgi wieczystej	WA1M/00058402/3
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie istnieją obciążenia hipoteczne nieruchomości ani wnioski o wpis z dziale czwartym księgi wieczystej
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i	W pobliżu nieruchomości przy ul. Zbąszyńska 4 oraz ul. Wagonowej 22 aktualnie prowadzone są inwestycje mieszkaniowe wielorodzinne o podobnej wielkości.

¹⁾ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

²⁾ W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

wplywajacych na warunki zycia ³⁾	Na dzien dzisiejszy nie ma informacji o zadnych inwestycjach komunalnych takich jak: oczyszczalnia sciekow, spalarnia, wysypisko smieci, cmentarz i inne, czy tez o budowie i rozbudowie dróg, linii szynowych innych niz istniejace. W pobliżu inwestycji znajduje się korytarz powietrzny (Lotnisko Chopina). <i>Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikajacych z przepisow odrębnych oraz z istniejacego stanu uzytkowania terenow sasiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciężliwosci)</i>	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisow odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Ramowe studium uwarunkowan i kierunkow zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego	Numer i data aktu normatywnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji; w przypadku studium – link do strony internetowej, na której jest zamieszczone, geoportal Uchwała nr XI/349/2024 z 2024-10-17 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Rakowa. Opublikowany: DZ. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 28.10.2024 poz. 10303
	Studium uwarunkowan i kierunkow zagospodarowania przestrzennego gminy	
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan rewitalizacji	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾	
Ustalenia obowiazujacego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Usługi lub zabudowa wielorodzinna
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Minimalna - 0,6 Maksymalna - 1,5, w tym dla części nadziemnej – 1,2
	Maksymalna wysokość zabudowy	16,0 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – dla mieszkań o powierzchni uzytkowej mniejszej lub

³⁾ W szczegolności obiekty generujace uciężliwosci zapachowe, hałasowe, świetlne.

⁴⁾ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawie:

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (CPK),
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, uzytku ekologicznego, zespolu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierzat i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezposredniej i terenu ochrony posredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarow cichych w aglomeracji lub obszarow cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego uzytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) okreslenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunkow sytuowania obiektow malej architektury, tablic reklamowych i urzadzzen reklamowych oraz ogrodzen, ich gabarytow, standardow jakościowych oraz rodzajow materialow budowlanych.

		równej 60 m ² – 1 miejsce na 1 mieszkanie, przy czym dla mieszkań o powierzchni użytkowej większej niż 60 m ² – 1 miejsce na 60 m ² łącznej powierzchni użytkowej tych mieszkań,
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z MPZP
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Zasady obsługi komunikacyjnej: 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu: a) od drogi 30.KD-D lub od drogi 32.KD-D lub, b) poprzez teren E.16.KDW - od drogi 30.KD-D lub od drogi 32.KD-D; 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu od jezdni serwisowej drogi 1.KD-GP
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zgodnie z MPZP
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym*	Przeznaczenie terenu	j.w.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	j.w.
	Maksymalna wysokość zabudowy	j.w.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	j.w.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	j.w.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu

* W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Zgodna MPZP
	forma architektoniczna	
	usytuowanie linii zabudowy	
	intensywność wykorzystania terenu	
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
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*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja Nr 204/2021 z dnia 21.09.2021 wydana przez Prezydenta m.st. Warszawy	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	9.04.2025	

* Niepotrzebne skreślić.

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nd	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Nd	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	1
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Polska Norma PN-ISO 9836:2015-12 rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 11.09.2020.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁶⁾	Nie dotyczy
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Nie dotyczy	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Nie dotyczy	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Nie dotyczy	

⁶⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U.) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie dotyczy
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM (Dz. U. ...)	
Należy opisać, na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	<u>Umowa rezerwacyjna:</u> Deweloper zawiera umowę rezerwacyjną na wybrany apartament i miejsce parkingowe, na okres nie dłuższy niż 60 dni, pobierając tytułem opłaty rezerwacyjnej kwotę 1% wartości transakcji. Umowa rezerwacyjna ulega automatycznemu rozwiązaniu jeśli: 1. W terminie 3 dni od jej podpisania nie nastąpi uznanie konta dewelopera kwotą opłaty rezerwacyjnej; 2. Jeśli w trakcie jej trwania nie nastąpi przeniesienie własności w formie aktu notarialnego na Klienta, a klient w tym terminie, przedstawił negatywną ocenę Banku dotyczącą wniosku o kredyt na dane mieszkanie. W takim wypadku wartość rezerwacji jest zwracana przez Dewelopera w ciągu 7 dni, na konto z którego została przelana. 3. Jeśli w trakcie jej trwania nie nastąpi przeniesienie własności w formie aktu notarialnego na Klienta i klient w tym terminie, nie przedstawił negatywnej oceny Banku dotyczącej wniosku o kredyt na wskazany lokal. Kwota wartości rezerwacji jest traktowana przez Dewelopera jako zadek. <u>Akt notarialny:</u> Ostateczne przeniesienie własności następuje w formie aktu notarialnego. Przed czynnością, klient uiszcza kwotę transakcji na wskazany Notarialny Rachunek Depozytowy, pomniejszoną o wartość opłaty rezerwacyjnej i ewentualną wartość kredytu opisanego w dokumentach złożonych przed notariuszem, uzyskanego przez Klienta.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o: 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na 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 po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej	

części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji;
- 3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 4) projektem budowlanym;
- 5) kopią decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku;
- 6) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 7) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 zł
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 m ²
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 zł/m ²
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	

Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej, albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	5
	Technologia wykonania	Konstrukcja betonowa, ściany z pustaka ceramicznego
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Gotowe do użytkowania
	Liczba lokali w budynku	24
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	24 miejsca garażowe, 4 miejsca zewnętrzne i miejsce dla osób niepełnosprawnych
	Dostępne media w budynku	Prąd, gaz, internet
	Dostęp do drogi publicznej	tak
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie albo zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	... piętro, strona	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Stan deweloperski	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	20.05.2025	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	20.05.2025	

Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Prawo samodzielne, wyłącznego użytkowania miejsca postojowego jako udział w hali garażowej poziom
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	W cenie lokalu mieszkalnego
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	

Podpis osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
-