

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	MODAL sp. z o.o.	
Adres	ul. Dworcowa 8 12-200 Pisz	
Nr NIP i REGON	NIP 8491595796	REGON 520847509
Nr telefonu	530 203 293	
Adres poczty elektronicznej	biuro@modal.pl	
Nr faksu	----	
Adres strony internetowej dewelopera	www.modal.pl . www.nowenikutowo.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	Wojska Polskiego 56A, 11-700 Mrągowo
Data rozpoczęcia	28 kwietnia 2022
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	8 sierpnia 2024
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Nie dotyczy

OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	Wojska Polskiego 56A, 11-700 Mrągowo
Data rozpoczęcia	28 kwietnia 2022
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	8 sierpnia 2024

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko deweloperowi nie toczy się żadne tego typu postępowanie.
---	--

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU	
Adres i nr działki ewidencyjnej 1	Teren inwestycji obejmuje Mrągowo ul. Wojska Polskiego 56A oraz parking i dojazd od ulicy Krótkiej. Teren inwestycji obejmuje działki nr 284/17, 284/18, 284/23, 284/31 (przed podziałem) w obrębie 08 – Mrągowo Miasto. Po podziale działki 284/31 i 284/81 teren inwestycji obejmuje działki 284/17, 284/18, 284/80, 290/1 i 290/2 w obrębie 08 – Mrągowo Miasto, a teren nieruchomości wspólnej będącej przedmiotem sprzedaży obejmuje działki ewidencyjne 284/17, 284/18, oraz działkę o numerze 284/80, oraz ustanowione służebności na działkach 290/1 i 290/2.
Nr księgi wieczystej	Wszystkie działki tj. działki 284/17, 284/18, oraz 284/80, stanowiące nieruchomość wspólną znajdują się w jednej księdze wieczystej – OL1M/00012214/1.
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń hipotecznych
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Wszystkie działki tj. działki 284/17, 284/18, oraz 284/80, o łącznej powierzchni 3995 m ² stanowiące nieruchomość wspólną znajdują się w jednej księdze wieczystej – OL1M/00012214/1.

Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek ³	przeznaczenie w planie	Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą Nr XXXIV/8/2021 Rady miejskiej w Mrągowie z dnia 7 maja 2021 dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Mrągowo położonego na południe od ul. Słonecznej, pomiędzy ul. Wojska Polskiego i terenem linii kolejowej: 1. Działki sąsiadujące oznaczone w operacie ewidencji gruntów numerami: 284/19, 284/22, 284/27 objęte są na rysunku planu symbolem: 05-MNU przeznaczenie: <u>teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej.</u> 2. Działka sąsiadująca oznaczona w operacie ewidencji gruntów numerem 284/58 objęta na rysunku planu symbolem 09 MWU: <u>teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej.</u> 3. Działki sąsiadujące oznaczone w operacie ewidencji gruntów numerami: 284/37, 284/50, 284/59 i 284/56 objęte są na rysunku planu symbolem 12 U: <u>tereny zabudowy usługowej.</u>
	dopuszczalna wysokość zabudowy	Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą Nr XXXIV/8/2021 Rady miejskiej w Mrągowie z dnia 7 maja 2021 dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Mrągowo położonego na południe od ul. Słonecznej, pomiędzy ul. Wojska Polskiego i terenem linii kolejowej: 1) dla terenów objętych ustaleniami kwartału 05 MNU dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi do 12,0 m; 2) dla terenów objętych ustaleniami kwartału 09 MWU dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi do 13 m; 3) dla terenów objętych ustaleniami kwartału 12 U dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi do 13 m.
	dopuszczalny procent zabudowy działki	Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą Nr XXXIV/8/2021 Rady miejskiej w Mrągowie z dnia 7 maja 2021 dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Mrągowo położonego na południe od ul. Słonecznej, pomiędzy ul. Wojska Polskiego i terenem linii kolejowej: 1) dla terenów objętych ustaleniami kwartału 05 MNU – powierzchnia zabudowy do 40 % powierzchni działki budowlanej; 2) dla terenów objętych ustaleniami kwartału 09 MWU - powierzchnia zabudowy do 40 % powierzchni działki budowlanej; 3) dla terenów objętych ustaleniami kwartału 12U- powierzchnia zabudowy do 45 % powierzchni działki budowlanej.

-
- 1 Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.
 - 2 W szczególności imię i nazwisko albo nazwa (firma) właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.
 - 3 W przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się jedynie informację „Brak planu”.

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	Budowa nawierzchni asfaltowej na ul. Krótkiej (zakończona). Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIV/8/2021 Rady miejskiej w Mrągowie z dnia 7 maja 2021 dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Mrągowo położonego na południe od ul. Słonecznej, pomiędzy ul. Wojska Polskiego i terenem linii kolejowej w okolicy przedsięwzięcia deweloperskiego teren objęty planem zagospodarowania przestrzennego w swoim ustaleniu zakłada przeznaczenie terenu pod: - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami do trzech kondygnacji naziemnych, - tereny zabudowy jednorodzinnej mieszkalno-usługowej, - tereny zabudowy jednorodzinnej, - teren zabudowy usług oświaty i wychowania (szkoła, przedszkole), - tereny zieleni ekologiczno-krajobrazowej, - zajezdnia autobusowa przy ul. Krótkiej w Mrągowie. Zakończono budowę drogi krajowej S16 z Borek Wielkich do Mrągowa. W 2028 r. planowana jest budowa odcinka S16 między Mrągowem, a Elkiem. Droga S16 ma stanowić obwodnicę miasta Mrągowa i na odcinku południowym będzie przebiegać wzdłuż obecnie istniejącej linii kolejowej. Planowana jest modernizacja linii kolejowej nr 223 z Orzysza przez Mikołajki, Mrągowo, Biskupiec do Czerwonki. Projekt wpisuje się w plany budowy tzw. szprychy nr 3, w ramach Programu Centralnego Portu Kolejowego. Stan na dzień: 28.04.2022 r. W promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości znajduje się linia kolejowa, oraz droga krajowa nr 16 (obwodnica Mrągowa). W odniesieniu do ewentualnych inwestycji przewidzianych do realizacji w obrębie 1km od przedmiotowej nieruchomości Urząd Miasta Mrągowo w dniu 28.04.2022 r. poinformował, że w chwili obecnej nie prowadzi i nie przewiduje we wskazanym obszarze inwestycji takich, jak budowa linii szynowych oraz korytarzy powietrznych, a także innych inwestycji komunalnych, w szczególności oczyszczalni ścieków, spalarni śmieci, wysypisk, cmentarzach. W granicach 1 km od planowanej inwestycji Miasto Mrągowo planuje zrealizować drogi publiczne zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/8/2021 Rady miejskiej w Mrągowie z dnia 7 maja 2021. Wszelkie dokumenty planistyczne dostępne są na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Mrągowa.	
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na użytkowanie	tak	
Czy utworzono wspólnotę mieszkaniową.	Tak Wspólnota Mieszkaniowa Wojska Polskiego 56A powstała w dniu 30.12.2024	
Administrator budynku	TBS Karo sp .z o.o.	
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	Pomiar powykonawczy został obliczony zgodnie z normą PN-ISO9836-1997 czyli w świetle ścian tynkowanych, zaś wymiary na rysunkach technicznych są podawane w świetle muru (bez tynku).	

Każda osoba zainteresowana zawarciem z Modal sp. z o.o. umowy ustanawiającej odrębną własność i przenoszącą odrębną własność dotyczącej niniejszego przedsięwzięcia – ma prawo zapoznania się w siedzibie spółki w Piszcu przy ulicy Dworcowej 8 od poniedziałku do piątku w dni powszednie od 9 do 15 nabywcy z :

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości Nowe Nikutowo – Mrągowo ul. Wojska Polskiego 56A;
- 2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego Modal sp. z o.o.
- 3) kopią pozwolenia na budowę, kopią pozwolenia na użytkowanie
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata;
- 5) dokumentacją powykonawczą w tym projektem budowlanym i projektami technicznymi z uwzględnieniem wszystkich zmian.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena m ² powierzchni lokalu Mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	7400 zł / m ²	
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 kondygnacja podziemna, 4 kondygnacje naziemne.
	Technologia wykonania	Obiekt realizowany będzie w technologii tradycyjnej, fundamenty żelbetowe, kondygnacja podziemna: bloczki betonowe, stop monolityczny(wylewany) nad kondygnacją podziemną. powyżej terenu ściany murowane z elementów drobnowymiarowych z wzmocnieniami żelbetowymi, ocieplone w technologii mokrej, stropy monolityczne w kondygnacji zero i stropy prefabrykowane na wyższych kondygnacjach.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zagospodarowanie terenu w ramach zadania inwestycyjnego obejmującego budowę: - zieleni, oświetlenie - plac zabaw - dojeżdża do budynków. Klatka schodowa: - drzwi wejściowe do budynku aluminiowe przeszklone - instalacja domofonowa (wideodomofony) - skrzynki na listy - balustrady stalowe - oprawy oświetleniowe - czujniki ruchu - windy.
	Liczba lokali w budynku	62 lokale mieszkalne, 1 lokal mieszkalny użytkowy.
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	23 miejsc w garażu podziemnym oraz 35 miejsc postojowych zewnętrznych (nieruchomość wspólna).
	Dostępne media w budynku	Instalacje: elektryczna, teletechniczna, wodno-kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, wentylacja mechaniczna parkingu podziemnego.
	Dostęp do drogi publicznej	Tak, od strony ul. Wojska Polskiego oraz drugi dostęp do drogi publicznej od strony ul Krótkiej.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal mieszkalny nr 61 , położony w budynku przy ul. Wojska Polskiego 56A w Mrągowie na IV piętrze (piątej kondygnacji).	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper.	Lokal mieszkalny posiada powierzchnię użytkową według dokumentacji powykonawczej równą 38,82 m ² i składa się z łazienki, salonu z aneksem, dwóch pokoi oraz przynależnej komórki lokatorskiej. Rzut przedmiotowego lokalu stanowi Załącznik do niniejszego prospektu. Standard wykończenia obejmuje: • stolarkę okienną PCV, • drzwi wejściowe,	

	• posadzki betonowe, • parapety konglomerat lub granit, • tynki cementowo-wapienne kat III, • ciepłą i zimną wodę z opomiarowaniem, • instalację elektryczną z przystosowaniem do zamontowania kuchenki elektrycznej, • instalację teletechniczną, • instalację domofonową, • instalację kanalizacyjną, • instalację centralnego ogrzewania, • taras pokryty papą wierzchnia, • zamontowane balustrady zewnętrzne, klatki schodowe wykończone wraz z szpachlowaniem, malowaniem, oświetleniem, balustradami i np. płytkami, • biały montaż instalacji elektrycznych dot. głównie włączników i gniazdek, bez oświetlenia wraz z doprowadzeniem kabla antenowego i internetowego. przy czym ustalony standard nie obejmuje: wierzchniej warstwy posadzek, szpachlowania ścian i sufitów, robót malarskich, skrzydeł drzwiowych wewnętrznych z ościeżnicą, kabiny prysznicowej z brodzikiem i natryskiem, kpl. wc, umywalki, baterii w łazience i kuchni, zlewozmywaka i kuchenki elektrycznej. Centralne ogrzewanie będzie rozliczane według powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych do czasu zamontowania przez wspólnotę mieszkaniową ciepłomierzy.
--	---

4) W brzmieniu ustalonym przez art. 19 pkt 2 ustawy, o której mowa w odnośniku

podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji

.....

Załączniki:

- 1) Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
- 2) Rzut przedmiotowego lokalu (karta lokalu).
- 3) Rzut kondygnacji z komórką lokatorską.
- 4) Rzut kondygnacji z garażem podziemnym i/lub rzut zagospodarowania terenu.
- 5) Wzór umowy ustanawiającej odrębną własność i przenoszącą własność