

PROSPEKT INFORMACYJNY

Osiedle Leśny Zakątek



JPP Piotr Więclawski
telefon: 503-381-894
e-mail: p.wieclawski@gmail.com
www.jpp.net.pl

I.

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 01.06.2026 r.

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
DEWELOPER	JPP Piotr Więclawski
ADRES	04-823 Warszawa, ul. Serdeczna 8
NIP	524 257 44 05
REGON	361446319
TELEFON	+ 48 503 381 894
E-MAIL	p.wieclawski@gmail.com
FAKS	brak
STRONA WWW	www.jpp.net.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

A. Historia i udokumentowane doświadczenie

JPP Piotr Więclawski jest prężnie działającą firmą na rynku deweloperskim Mazowsza, a w szczególności na terenie Warszawy i okolic. Właściciel firmy działa na rynku deweloperskim i budowlanym nieprzerwanie od 2015 roku. Wśród ważniejszych realizacji są zarówno budynki mieszkalne jednorodzinne, jak i całe osiedla wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

B. Ostatnie ukończone inwestycje wykonane przez JPP Piotr Więclawski

- ✓ W latach 2017-2018 powstał budynek mieszkalny jednorodzinny przy ul. Jaskółki 15F w Zgorzale.



- ✓ W latach 2019-2021 powstało osiedle „Wilgi” przy ulicy Wilgi 10 w Warszawie. Osiedle składa się z 4 domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.



- ✓ W latach 2022 – 2023 powstał budynek mieszkalny jednorodzinny przy ul. Szreniawskiej 10 w Warszawie.



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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU		
Adres i nr działki ewidencyjnej	05-074 Hipolitów, ul. Dąbrowskiego dz. nr ew. 895, 896, 897, 898	
Nr księgi wieczystej	SI1M / 00117587 / 6	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	brak	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	nie dotyczy	
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek	przeznaczenie w planie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie w MPZP: MN
	dopuszczalna wysokość zabudowy	11 m
	dopuszczalny procent zabudowy działki	50 %
	przeznaczenie w planie pod drogę gminną	Brak
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	<p>Osiedle znajduje się w obszarze obowiązywania Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Halinów (Uchwała Rady Miejskiej w Halinowie Nr XVIII/200/04) – zgodnie z nim przeznaczenie terenu przewidziane jest pod mieszkalnictwo jednorodzinne, w formie wolnostojącej i zblokowanej. Dopuszcza się nieuciążliwe usługi wbudowane w budynki mieszkalne. Dostęp do drogi publicznej ul. Dąbrowskiego jest bezpośredni. Układ komunikacyjny stanowią drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne o docelowej szerokości od 5 do 20 m w liniach rozgraniczających (ulica Dąbrowskiego, przeznaczenie - droga publiczna klasy lokalnej, w planie oznaczona jako 1.KDL – szerokość 10,8 m w liniach rozgraniczających).</p> <p>Wokół osiedla występują tereny oznaczone symbolem MN przeznaczone pod mieszkalnictwo jednorodzinne w formie wolnostojącej i zblokowanej oraz MNU, gdzie oprócz zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się nieuciążliwe</p>	

<p>inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach</p>	<p>usługi podstawowe, realizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne.</p> <p>W promieniu 1km od inwestycji nie są planowane nowe drogi krajowe, ekspresowe, ani autostrady. Najbardziej prawdopodobne inwestycje w promieniu 1km dotyczą modernizacji dróg gminnych oraz powiatowych. W tym budowę chodników, ścieżek rowerowych i odwodnienia wzdłuż istniejących dróg.</p> <p>Najważniejsza infrastruktura kolejowa w pobliżu to linia kolejowa nr 2 Warszawa – Terespol (część korytarza E20), przebiegająca przez Halinów. W ostatnich latach linia była modernizowana, a jej znaczenie pozostaje strategiczne dla ruchu pasażerskiego i towarowego. Aktualnie nie ma zatwierdzonych projektów budowy nowej linii kolejowej przecinającej obszar Halinowa w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji. W dokumentach dotyczących programu Centralnego Portu Komunikacyjnego pojawiały się różne warianty nowych korytarzy kolejowych, jednak aktualnie główne inwestycje kolejowe CPK koncentrują się znacznie dalej na zachód od Warszawy (rejon Baranowa, Wiskitek i Grodziska Mazowieckiego).</p> <p>W odległości 1 km od inwestycji nie są planowane lotniska, ani infrastruktura lotnicza. Natomiast cały obszar wschodniej aglomeracji warszawskiej znajduje się pod wpływem ruchu lotniczego obsługującego Lotnisko Chopina. W dłuższej perspektywie czasowej planowana jest budowa Centralnego Portu Komunikacyjnego, jednakże nie istnieją publiczne dokumenty wskazujące nowy korytarz podejścia lub odlotu bezpośrednio nad Halinowem związany z CPK.</p> <p>Na obszarze w promieniu 1 km od osiedla nie występują, ani nie są planowane: składowiska odpadów, oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze, ani inne obiekty mogące powodować istotne uciążliwości środowiskowe. Charakter okolicy pozostaje przede wszystkim mieszkaniowy z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.</p>
--	---

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	364/2020 z dnia 23.11.2020 wydaną przez Starostę w Mińsku Mazowieckim	
Termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	21.08.2023 r.	20.03.2026 r.
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	13.05.2026 r.	

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków		4	
	rozmieszczenie ich na nieruchomości - Załącznik nr 2		Budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe w zabudowie bliźniaczej	
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Powierzchnia lokali mieszkalnych została ustalona w oparciu o Normę PN-ISO 9836:1997			
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Udział kapitału własnego	100 %		
	Kapitał pozyskany od nabywców	0 %		
Środki ochrony nabywców	Bankowy rachunek depozytowy u Notariusza, służący gromadzeniu środków Nabywcy			
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Dokonane przez Nabywców wpłaty, zgromadzone na rachunku depozytowym u Notariusza zostaną wypłacone Deweloperowi po podpisaniu umowy ostatecznej notarialnego przekazania własności			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Kancelaria Notarialna			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	Etap I	wykonany	Zakup działki, sporządzenie dokumentacji technicznej, organizacja placu budowy	25%
	Etap II	wykonany	Roboty ziemne, fundamenty + ściany fundamentowe	15%
	Etap III	wykonany	Izolacje przeciwwilgociowe, ściany nośne i stropy żelbetowe parteru i I piętra, schody żelbetowe między kondygnacyjne, ściany działowe	20%
	Etap IV	wykonany	Dach – konstrukcja, pokrycie, stolarka okienna i przyłącza techniczne	20%
	Etap V	wykonany	Elewacje, wewnętrzne instalacje elektryczne (bez tablic elektrycznych), wod.-kan., gazowe, obróbki blacharskie, tynki wewnętrzne 50%, posadzki 50%,	10%
	Etap VI	wykonany	tynki wewnętrzne 50%, posadzki 50%, instalacje C.O., tablice elektryczne, stolarka drzwiowa, balustrady, zagospodarowanie terenu (drogi, ogrodzenie, oświetlenie), uzyskanie prawomocnego pozwolenia na użytkowanie	10%

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	NIE
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY	
Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy	<p>8.1 W razie przekraczającego trzy miesiące opóźnienia Sprzedającego w zawarciu umowy przyrzeczonej, o której mowa w art. 2.1 umowy, Kupujący, po uprzednim pisemnym zawiadomieniu Sprzedającego o zamiarze odstąpienia od niniejszej Umowy ze skutkiem na 14 dzień licząc od dnia doręczenia zawiadomienia o odstąpieniu, może od niniejszej Umowy odstąpić.</p> <p>Prawo do odstąpienia od Umowy Kupującemu nie przysługuje, jeżeli opóźnienie spowodowane zostanie okolicznościami, za które Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności.</p> <p>8.2 Sprzedający, po wezwaniu Kupującego do wykonania zobowiązania i wskazaniu terminu, w jakim to zobowiązanie powinno być wykonane, może odstąpić od niniejszej Umowy w razie:</p> <p>a) nieuiszczenia przez Kupującego w terminie którejkolwiek z rat zgodnie z Harmonogramem stanowiącymi Załącznik Nr 4 do niniejszej Umowy, przy czym za nieuiszczenie w terminie raty uważane będzie również jej częściowe uregulowanie,</p> <p>b) nieuzasadnionej odmowy podpisania przez Kupującego protokołu odbioru technicznego Przedmiotu umowy lub protokołu wydania Przedmiotu umowy,</p> <p>c) niestawienia się przez Kupującego w wyznaczonym terminie w celu zawarcia którejkolwiek z umów opisanych postanowieniami art. 2.1 i 2.2 umowy, bądź odmowy podpisania takiej umowy.</p> <p>Wyznaczając, przed odstąpieniem od niniejszej umowy, drugi termin zawarcia którejkolwiek z umów opisanych postanowieniami art. 2.1 i 2.2 umowy, Sprzedający uwzględni w miarę możliwości pisemne propozycje terminu ich zawarcia zgłoszone mu na piśmie przez Kupującego, o ile proponowany przez Kupującego termin zawarcia ww. umów nie będzie późniejszy niż 3 tygodnie od terminu pierwotnie wskazanego przez Sprzedającego.</p> <p>8.3 Oświadczenie woli o odstąpieniu od Umowy powinno zostać złożone drugiej stronie w formie pisemnej pod rygorem nieważności w terminie trzech tygodni od dnia zaistnienia okoliczności uzasadniającej odstąpienie od Umowy.</p> <p>8.4 W razie uzasadnionego odstąpienia przez Kupującego od niniejszej Umowy zgodnie z postanowieniami art. 8.1 wyżej, Sprzedający zwróci Kupującemu – w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia o odstąpieniu – równowartość dokonanych przez Kupującego wpłat wraz z karą umowną w wysokości 1 % ceny brutto wskazanej w art. 3.1 umowy.</p> <p>8.5 W razie odstąpienia przez Sprzedającego od niniejszej Umowy z przyczyn wskazanych w art. 8.2 wyżej, Sprzedający zwróci Kupującemu – w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia o odstąpieniu – równowartość dokonanych przez Kupującego wpłat brutto pomniejszoną o karę umowną w wysokości 1 % ceny brutto wskazanej w art. 3.1 umowy. Przy czym w przypadku zaistnienia paragrafu 8.9 niniejszej umowy zapłata kar umownych nie będzie miała zastosowania przez żadną ze stron umowy.</p>

	<p>8.6 Zapłata kar umownych, o których mowa w art. 8.5 i 8.4 wyczerpuje wszelkie roszczenia Stron z tytułu niewykonania lub nieprawidłowego wykonania przez Strony postanowień umowy. W szczególności, Kupującemu nie służy przeciwko Sprzedającemu w żadnym wypadku roszczenie o zwrot nakładów poczynionych w Lokalu. Postanowienia powyższe pozostają w mocy mimo odstąpienia przez którąkolwiek ze Stron od niniejszej Umowy.</p> <p>8.7 W razie odstąpienia przez Sprzedającego od Umowy z przyczyn wskazanych w art. 8.2, jak również w razie odstąpienia przez Kupującego od Umowy z przyczyn wskazanych w art. 8.1 umowy, Sprzedający zwróci Kupującemu – w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez drugą Stronę pisemnego zawiadomienia o odstąpieniu – równowartość dokonanych przez Kupującego wpłat, a Strony nie będą wówczas podnosiły wobec siebie żadnych roszczeń z tytułu odstąpienia od Umowy.</p> <p>8.8 Odstąpienie od którejkolwiek z umów objętych niniejszą umową równoznaczne jest z odstąpieniem od wszystkich pozostałych umów jego postanowieniami regulowanych.</p> <p>8.9 Kupujący, do czasu zawarcia umowy o której jest mowa w punkcie 2.1 umowy, zobowiązuje się do niewykonywania jakichkolwiek zmian w przedmiocie powyższej umowy. Jeżeli takowe prace zostaną wykonane przez Kupującego, a Sprzedający udzieli na to zgodę, to w wypadku konieczności odstąpienia od umowy przez Sprzedającego, pokryje on koszty przywrócenia Przedmiotu umowy do stanu z przed rozpoczęcia tych prac.</p>
INNE INFORMACJE	
<p>Informacja o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipotecę nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź też finansującego zakup tej nieruchomości lub jej części w przypadku równoczesnego ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego - na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności albo bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika 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:</p> <p>nie dotyczy</p>	
<p>Potencjalny NABYWCA ma możliwość zapoznania się w biurze budowy 05-074 Hipolitów, ul. Dąbrowskiego 9 z:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości dostęp do księgi wieczystej online; 2) kopią pozwolenia na budowę; 3) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata; 4) projektem architektoniczno-budowlanym. 	

Załączniki:

Załącznik Nr 2 Rzuty kondygnacji Lokalu,
Załącznik Nr 3 Standard prac wykończeniowych Inwestycji,



lokal B1

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA		
Cena domu jednorodzinnego	DOPISAĆ PLN	
Cena m ² powierzchni domu	DOPISAĆ PLN /m2 P.U.	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	DOPISAĆ	
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	2
	technologia wykonania	<ul style="list-style-type: none"> ▪ słupy i stropy żelbetowe ▪ ławy fundamentowe żelbetowe ▪ ściany zewnętrzne dwuwarstwowe z pustaków silikatowych gr. 18 cm, ocieplone styropianem grafitowym gr. 18 cm ▪ Ściany pomiędzy lokalami: ściany z pustaków silikatowych gr. 24 cm ▪ Ściany pomiędzy bliźniakami: podwójne ściany z pustaków silikatowych gr. 18 cm w środku z izolacją 2 cm styropianu ▪ Ściany wewnętrzne działowe silikatowe gr. 8cm ▪ elewacja systemowa typ lekki, ▪ dach – Konstrukcja jętkowa, drewno impregnowane, ocieplone 25 cm w płaszczyźnie dachu, pokrycie blacho-dachówka
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego,	odwodnienie deszczowe z odprowadzeniem do studni chłonnych na terenie działek
	liczba miejsc garażowych i postojowych	1
	dostępne media w budynku	sieć gazowa, wodociągowa, kanalizacyjna, energetyczna, teletechniczna z odpowiednimi przyłączami
	dostęp do drogi publicznej (gminnej)	bezpośrednio
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia użytkowa: 137,52 m2 Rzuty kondygnacji budynku – załącznik nr 2 Standard prac wykończeniowych – załącznik nr 3	

Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji

.....