

Data sporządzenia prospektu:
04 września 2025 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	WAN 82 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80/1, 00-17 5 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000606996, NIP: 5252651076, REGON: 36396150500000, o kapitale zakładowym w wysokości 29 000,00 zł. <i>Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)</i>	
Adres	Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej: Al. Jana Pawła II 80, lok. 1, 00-175 Warszawa Adres siedziby: Al. Jana Pawła II 80, lok. 1, 00-175 Warszawa Adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych: Al. Jana Pawła II 80, lok. 1, 00-175 Warszawa <i>Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych</i>	
Numer NIP i REGON	NIP: 5252415559	REGON: 141168842
Numer telefonu	+48 22 435 11 11	
Adres poczty elektronicznej	kontakt@jeziorkiresidence.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	https://jeziorkiresidence.pl/	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
WAN 82 sp. z o.o. jest spółką celową w Grupie Kapitałowej WAN. Grupa Kapitałowa WAN to warszawska spółka deweloperska, działająca prężnie już od 30 lat w branży nieruchomości. Grupa Kapitałowa WAN w toku swojej działalności zrealizowała już wiele inwestycji mieszkaniowych, w tym m.in. „Osiedle na Zdrowiu” w Łodzi, „Twoja Ludna” w Milanówku, „Apartamenty Snycerska” w Krakowie, „Apartamenty Wielicka” w Krakowie, „Apartamenty Marymoncka I” w Warszawie, „Apartamenty Stary Żoliborz” w Warszawie, „Rezydencja przy Skoczni w Warszawie, a także. „Apartamenty Marymoncka II” w Warszawie.	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
„Jeziorki Residence” Etap I	
Adres	ul. Jeziorki 51 oraz ul. Jeziorki 49 w Warszawie
Data rozpoczęcia	Marzec 2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	24 stycznia 2023 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Nie dotyczy.	
Adres	Nie dotyczy.
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Nie dotyczy.	
Adres	Nie dotyczy.
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko WAN 82 sp. z o.o. nigdy nie prowadzono ani aktualnie nie prowadzi się żadnych postępowań egzekucyjnych.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Przedsięwzięcie deweloperskie zostanie zrealizowane na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Jeziorki, na działce ewidencyjnej o numerze 51/2, położonej w granicach obrębu ewidencyjnego numer 0938 (dalej: „Nieruchomość”),	
Numer księgi wieczystej	Dla wchodzącej w skład Nieruchomości działki nr 51/2 , Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00454671/2 .	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV księgi wieczystej nr WA2M/00454671/2 nie ujawniono żadnych wpisów, ani wzmianek. W przyszłości, w dziale IV księgi wieczystej nr WA2M/00454671/2 (mogą pojawiać się wpisy ujawnione na podstawie art. 20 ust. 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych dotyczące roszczeń banków hipotecznych o ustanowienie na rzecz danego banku hipotecznego w przyszłości hipoteki, dla zabezpieczenia spłaty kredytu na nieruchomości lokalowej jednocześnie z wyodrębnieniem danego lokalu mieszkalnego budynku, które to roszczenie dotyczyć będzie tylko oznaczonego lokalu mieszkalnego, którego zakup zabezpieczony zostanie w przyszłości hipoteką. Deweloper zaznacza, że w miarę podpisywania kolejnych umów deweloperskich z poszczególnymi nabywcami lokali mieszkalnych mogą pojawiać się wzmianki/wpisy w oparciu o wskazaną powyżej podstawę prawną.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy.	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	W najbliższym sąsiedztwie zabudowa jednorodzinna oraz tereny zielone. <i>Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)</i>	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.	Brak.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Zachodniego Pasma Pyrskiego w rejonie ulicy Spornej przyjęty Uchwałą nr XXVI/652/2016 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 21 Kwietnia 2016 r. - Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 9.05.2016 poz. 4474.
	Miejscowy plan rewitalizacji	Brak.
	Miejscowy plan odbudowy	Brak.
	Inne ⁴⁾	Brak.
Ustalenia obowiązującego	Przeznaczenie terenu	Fragment działki, na którym planowana jest inwestycja, położony

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym		jest w terenie oznaczonym w planie symbolem D5.2MN/U/ZP, którego przeznaczenie określono jako - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług w zieleni gdzie jako przeznaczenie podstawowe wskazano zabudowę mieszkaniową jednorodziną z zakresu domów wolnostojących. Część działki znajduje się w granicach sanitarnej strefy ochronnej cmentarza do 500 m oraz strefie ograniczeń Z2.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,8
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy – 12 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Dla terenów z działkami budowlanymi ustala się: 1) ochronę i zachowanie drzew o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych wskazanych na rysunku planu nakazuje się uwzględnienia ich w docelowym zagospodarowaniu terenu; 2) ochronę innych wartościowych drzew, nie wskazanych w pkt. 1; 3) obowiązek zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych pokrytych roślinnością, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów; 4) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych z placów parkingowych i innych powierzchni przewidzianych do ruchu kołowego do ziemi lub do miejskiej sieci kanalizacyjnej, po ich uprzednim oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, szczególnie z powierzchni biologicznie czynnych do ziemi, do zbiornika retencyjnego na terenie działki własnej, do rowu lub do zbiornika wodnego na terenach ZP/WS, zgodnie z warunkami ustalonymi w § 15 ust. 3 pkt 5; 5) zakazuje się realizacji nawierzchni perforowanych na terenach przewidzianych do ruchu kołowego; 6) zakaz lokalizowania obiektów,

		instalacji i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane, a w przypadku lokalizacji działalności usługowej i technicznej w budynkach mieszkalno-usługowych poza pomieszczeniami, w których są zlokalizowane; 7) nakaz podłączenia wszystkich budynków z wyjątkiem budynków gospodarczych, kiosków oraz wolnostojących pomieszczeń na śmietniki, do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem § 15 ust. 2 pkt. 3 i 4 oraz § 15 ust. 3 pkt. 3; 8) nakaz wyposażenia obiektów usługowych, magazynowych i produkcyjnych w odpowiednie urządzenia podczyszczające ścieki zapobiegające przekroczeniu dopuszczalnych wartości wskaźników zanieczyszczeń; 9) zachowanie istniejących naturalnych zbiorników wodnych na terenach zabudowy.
	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	Nie dotyczy.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zgodnie z rozdziałem 12, §15 Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
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 ⁵⁾	Przeznaczenie terenu	Teren oznaczony w planie symbolem D5.2MN/U/ZP, którego przeznaczenie określono jako - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług w zieleni gdzie jako przeznaczenie podstawowe wskazano zabudowę mieszkaniową jednorodziną z zakresu domów wolnostojących.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,8

	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy – 12 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu.	
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	
	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 przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak.
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Brak.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak.

	miejscowych planach odbudowy	Brak.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak.
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Brak.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak.
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 Prezydenta m.st. Warszawy numer 148/D/20 z dnia 21 lipca 2020 r.
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku.	Brak.
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ.	Nie dotyczy.

* Niepotrzebne skreślić.

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	31.12.2028 r.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia – 17.03.2021 r. Termin zakończenia – 31.12.2028 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	7 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Minimalny odstęp pomiędzy budynkami wynosi 8 metrów.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z Polską Normą PN ISO 9836:1997.	

INNE INFORMACJE

Osoba zainteresowana zawarciem umowy deweloperskiej może zapoznać się w lokalu przedsiębiorstwa z:

- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości (wszystkie działki);
- kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego,
- Decyzją podziałową, kopią pozwolenia na budowę;
- sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej;
- projektem architektoniczno-budowlanym.

Spółka zobowiązuje się – w przypadku finansowania kredytowego po zaciągnięciu przez Spółkę kredytu bankowego, w terminie 30 dni od daty złożenia wniosku przez Nabywcę - przedłożyć Nabywcy pisemne oświadczenie banku finansującego zawierające zobowiązanie do udzielenia zgody na bezciężarowe wyodrębnienie Lokalu Mieszkalnego i przeniesienie jego własności, w przypadku wykonania przez Nabywcę wszystkich postanowień umowy, a w szczególności zapłaty całej Ceny; oświadczenie Banku stanowić będzie potwierdzenie zgodności tej umowy z parametrami określonymi w Umowie Kredytu; od złożonego przez Nabywcę wniosku o uzyskanie oświadczenia banku o udzieleniu zgody na bezciężarowe wyodrębnienie Lokalu Mieszkalnego pobierana będzie opłata w wysokości

ustalonej przez ten bank.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
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 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz 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 lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	Od dwóch do trzech kondygnacji
	Technologia wykonania	Konstrukcja oparta jest na systemie ścian murowanych i monolitycznych stropów żelbetowych.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Brak.
	Liczba lokali w budynku	Dwa lokale mieszkalne.
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Po 2 miejsca parkingowe w garażach wbudowanych i 2 miejsca na utwardzonych podjazdach. Dodatkowo zaprojektowano 2 miejsca dla gości rozmieszczone wzdłuż drogi wewnętrznej.
	Dostępne media w budynku	Podprowadzone instalacje: woda zimna, kanalizacja, energia elektryczna, gaz.
	Dostęp do drogi publicznej	Jest.

Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
 2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
 3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
-