

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu: 5.05.2026 r.

**PROSPEKT INFORMACYJNY**  
**BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO**  
**DZ. EW. 641/5 Z OBRĘBU 3-21-28**  
**PRZY UL. CZERWONYCH BERETÓW W WARSZAWIE**

**CZĘŚĆ OGÓLNA**

**I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

| <b>DANE DEWELOPERA</b>               |   |                  |
|--------------------------------------|---|------------------|
| Deweloper                            | NOVADOM DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE<br>Wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: 1182969 |                  |
| Adres                                | Siedziba firmy: ul. Montwiłłowska 12/175, 03-890 Warszawa   |                  |
| Numer NIP REGON                      | NIP: 5243044715   | REGON: 542210485 |
| Numer telefonu                       | 531 968 768   |                  |
| Adres poczty elektronicznej          | Kontakt.novadomd@gmail.com  |                  |
| Numer faksu                          | Brak  |                  |
| Adres strony internetowej dewelopera | Czerwonychberetow11.pl  |                  |

**II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

| <b>HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA</b>  |
|--|
| <b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)</b> |

|  |      |
|--|------|
| Adres  | Brak |
| Data rozpoczęcia   | Brak |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie                       | Brak |
| <b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>     |      |
| Adres  | Brak |
| Data rozpoczęcia   | Brak |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie                       | Brak |
| <b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b> |      |
| Adres  | Brak |
| Data rozpoczęcia   | Brak |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie                       | Brak |

|   |   |
|---|---|
| Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł | Nie. Przeciwko deweloperowi nie jest prowadzone żadne postępowanie egzekucyjne. |
|---|---|

### **III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

|   |   |
|---|---|
| <b>INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU</b>   |   |
| Adres i numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1)</sup> | Działka ew. nr 641/5 z obrębu 3-21-28 przy ul. Czerwonych Beretów w Warszawie |

<sup>1)</sup> Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

|   |  |
|---|--|
| Numer księgi wieczystej   | WA6M/00437477/5  |
| Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej | <p>W dziale IV księgi wieczystej nie ma żadnych wpisów, brak wzmianek o wnioskach.</p> <p>W dziale III księgi wieczystej wpisane są:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością - nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę o nr ewid. 2/32 opisaną w tej księdze na rzecz kaźdoczesnego właściciela działek oznaczonych nr ewid. 2/30 opisaną w KW 217432, nr ewid. 2/34 opisaną w KW 227927, nr ewid. 2/31 opisaną w KW 227206. na podstawie paragrafu 2 oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowej zawartego przed Ireną Barbarą Majorowicz notariuszem w Warszawie dnia 30 marca 2001r. za Rep. A 925/2001 (k. 17-18). przeniesiono z urzędu z KW 227923 do współobciążenia przy założeniu księgi wieczystej; wpisano dnia 5 kwietnia 2005 r.;</li> <li>b) ograniczone prawo rzeczowe na rzecz: Innogy Stoen Operator Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 140787780, KRS: 0000270640 - nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu polegająca na: - prawie wstępu i korzystania z gruntu celem wybudowania linii kablowej i złącza kablowo-pomiarowego niskiego napięcia, korzystania z tych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem, a także na prawie całodobowego dostępu służb eksploatacyjnych w celu instalacji, konserwacji, napraw, modernizacji, eksploatacji, przeglądów, demontażu, rozbudowy oraz dołożenia kolejnych kabli, jednocześnie ograniczając wykonywanie tego prawa do gruntu o powierzchni 0,50 m<sup>2</sup> (pięćdziesiąt setnych metra kwadratowego) pod linią kablową i złączem kablowo-pomiarowym niskiego napięcia, zaznaczonym kolorem niebieskim na załączniku do niniejszego aktu; - powstrzymaniu się od działań, które uniemożliwiłyby lub ograniczyłyby wykonywanie tego prawa do gruntu pod linią kablową i złączem kablowo-pomiarowym niskiego napięcia, w tym do zaniechania zabudowy i dokonywania nasadzeń na tej powierzchni gruntu. Właściciele nie ponoszą kosztów związanych z należytym utrzymywaniem i usuwaniem awarii urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności przesyłu a spółka Innogy Stoen Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie i jej następcy prawni zobowiązana jest do utrzymania tych urządzeń w należytych stanie technicznym, a także w każdym przypadku wykonywania służebności przesyłu zobowiązana jest do przywrócenia nieruchomości do stanu pierwotnego.</li> </ul> |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <p>Dział IV księgi wieczystej nie zawiera żadnych wpisów.</p> <p>Deweloper zastrzega sobie prawo ustanowienia na rzecz banków finansujących Przedsięwzięcie Deweloperskie, hipotek na Nieruchomości, przy czym zobowiązuje się w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności na rzecz Nabywcy przedstawić zgodę banków na dokonanie wyodrębnienia Przedmiotu Umowy z księgi wieczystej bez jakichkolwiek obciążeń hipotecznych, po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę.</p>  |  |
| W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2)</sup>              | Nie dotyczy  |  |
| Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3)</sup>   | <p>Teren sąsiaduje od wschodu z terenami zieleni parkowej, od zachodu z działką drogową, drogą publiczną – ulicą Czerwonych Beretów, od północy z zabudową mieszkalno - usługową, od południa z terenami, na których znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne.</p> <p>Odległość od budynku mieszkalnego jednorodzinnego od wschodniej strony wynosi powyżej 8m.</p> <p>Odległość od budynku gospodarczego od południowej strony wynosi 8m</p> <p>Odległość od budynku gospodarczego od wschodniej strony wynosi 4m, na fragmencie ściany zastosowano pas oddzielenia przeciwpożarowego w odporności REI60.</p> <p>Elewacja na powierzchni ponad 65% posiada odporność ogniową ścian zewnętrznych.</p> <p>Część północna istniejącej zabudowy znajduje się za szerokim pasmem ulicy.</p> |  |
| Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Plan ogólny gminy  | <p>Uchwała Rady m.st Warszawy nr VII/123/2024 z 2024-07-04 w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego m.t. Warszawy</p> <p><a href="https://bip.warszawa.pl/web/biuro-architektury-i-planowania-przestrzennego/-/projekt-planu-ogolnego-m-st-warszawy-rozpoczecie-konsultacji-spolecznych">https://bip.warszawa.pl/web/biuro-architektury-i-planowania-przestrzennego/-/projekt-planu-ogolnego-m-st-warszawy-rozpoczecie-konsultacji-spolecznych</a></p> |
|  | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego   |  |
|  | Miejscowy plan odbudowy  |  |
|  | Inne <sup>4)</sup>   |  |

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

<sup>3)</sup> W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

<sup>4)</sup> Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawie:

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia 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, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

|   |  |   |
|---|--|---|
|   |  | <p>Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego: Uchwała nr XIII/270/2019 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Starego Rembertowa (Dz. Urz. Woj. Maz. z 27.06.2019 r., poz. 7019).</p> <p><a href="http://edziennik.mazowieckie.pl/GetActPdf.ashx?year=2019&amp;book=0&amp;position=7919">http://edziennik.mazowieckie.pl/GetActPdf.ashx?year=2019&amp;book=0&amp;position=7919</a></p>   |
| <p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p> | Przeznaczenie terenu   | <p>Działka ew. o nr 641/5 jest objęta MPZP. Teren, na którym projektowane są budynki oznaczony jest w MPZP symbolem „14MW/U” - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p> <p>Przeznaczenie terenu 14MW/U:</p> <p>1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi nieuciążliwe w formie zabudowy wolnostojącej;</p> <p>2) dopuszczalne – usługi nieuciążliwe w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych.</p> <p>Droga publiczna: 3 KDL – ul. Czerwonych Beretów;</p> <p>Na działce znajdują się drzewa o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych</p> |
|   | Maksymalna intensywność zabudowy                             | 1,5 powierzchni działki budowlanej  |
|   | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy       | Brak  |
|   | Maksymalna powierzchnia zabudowy                             | 30% powierzchni działki   |
|   | Maksymalna wysokość zabudowy                                 | 18 m, za wyjątkiem budynków usługowych, dla których wynosi – 7 m, oraz obiektów małej architektury, dla których wynosi – 2 m  |
|   | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | 60% powierzchni działki   |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | Minimalna liczba miejsc do parkowania                             | <p>Wg § 14 ust. 8 MPZP:</p> <p>Ustala się następujące wskaźniki miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i rowerów w obszarze planu:</p> <p>1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na jedno mieszkanie, nie mniej jednak niż 1miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania oraz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla rowerów na mieszkanie; w ogólnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i rowerów 10% miejsc muszą stanowić miejsca ogólnodostępne (...).</p>  |
|  | Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu | <p>Inwestycja nie zalicza się do planowanych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 59 ust. 1 pkt. 2 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2008 Nr 199, poz. 1227, z późniejszymi zmianami), dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach i dla których właściwy organ ochrony środowiska może, w drodze postanowienia, stwierdzić obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.</p> <p>- Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze objętym ochroną prawną w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody</p> <p>- Planowana inwestycja nie ma potencjalnego znaczącego oddziaływania na obszar NATURA 2000.</p> |

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | Nie dotyczy. Brak obszarów zagrożonych powodzią w promieniu 500 m   |
|  | Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej                               | Teren planowanej inwestycji nie znajduje się w obszarze objętym ochroną prawną konserwatora zabytków, określonych ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zmian.). Teren nie podlega ochronie na podstawie ustaleń Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.   |
|  | Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych | Brak  |
|  | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji   | Zasady obsługi terenu 14MW/U – komunikacja:<br><br>1) dostępność komunikacyjna od terenów dróg: 3KDL, 31KDD;<br><br>2) wskaźnik miejsc parkingowych wg § 14 ust. 8 MPZP.  |
|  | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej                                      | Zasady obsługi terenu 14MW/U – infrastruktura techniczna: wg § 15 MPZP:<br><br>1. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze planu:<br><br>1) ustala się obsługę istniejącego i docelowego zainwestowania z sieci infrastruktury technicznej poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą oraz poprzez urządzenia lokalne, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych sieci o których mowa w ust. od 2 do 9;<br><br>2) ustala się przebudowę, rozbudowę i budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych KD, komunikacji miejskiej KD-KM, komunikacji miejskiej z dopuszczeniem drogi publicznej klasy dojazdowej KD-KM(KDD);<br><br>3) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>na pozostałych terenach, nie wymienionych w pkt. 2, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: ZL i ZL/KPR, zgodnie z przepisami odrębnym i w sposób nie kolidujący z zagospodarowaniem terenu.</p> <p>2. W zakresie zaopatrzenia w wodę i sieci wodociągowej:</p> <p>1) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z sieci wodociągowej o przekroju nie mniejszym niż 100 mm, za pośrednictwem: magistral wodociągowych zlokalizowanych poza granicami planu – w ulicach Strażackiej, Nowozabranickiej, Chełmżyńskiej i Płatnerskiej oraz innych istniejących i projektowanych magistrali;</p> <p>2) do czasu wybudowania sieci wodociągowej, dopuszcza się istniejące lub nowo wybudowane indywidualne ujęcia wody;</p> <p>3) po wybudowaniu sieci wodociągowej, ustala się zakaz budowy indywidualnych ujęć wody; dopuszcza się zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych z istniejących ujęć wody;</p> <p>4) dopuszcza się możliwość wykonywania ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych, obiektów służby zdrowia oraz obiektów związanych z bezpieczeństwem państwa.</p> <p>3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i sieci kanalizacyjnej sanitarnej:</p> <p>1) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacyjną grawitacyjną o przekroju nie mniejszym niż 160 mm lub tłocznej o przekroju nie mniejszym niż 50 mm, z pompowniami sieciowymi na trasie zlokalizowanymi na terenach oznaczonych symbolem IK, za pośrednictwem: kolektorów ogólnospławnych zlokalizowanych poza granicami planu w al. gen. A. Chruściela „Montera” oraz innych</p> |
|--|--|---|

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>istniejących i projektowanych kolektorów ogólnospławnych;</p> <p>2) dopuszcza się tymczasowo, odprowadzenie ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników ścieków wyłącznie dla terenów MN; ustala się obowiązek zaprzestania ich użytkowania jako zbiornika ścieków po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej.</p> <p>4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:</p> <p>1) ustala się, że dla istniejących obiektów budowlanych wody opadowe i roztopowe będą zagospodarowane w sposób dotychczasowy;</p> <p>2) ustala się, że odbiornikiem ścieków deszczowych i roztopowych będzie Rów Magenta i rów „T”;</p> <p>3) ustala się dla nowo projektowanej zabudowy i terenów zieleni urządzonej wody opadowe i roztopowe w pierwszej kolejności będą zagospodarowane w miejscu ich powstania; wody te należy odprowadzać na własny teren nieutwardzony, w granicach działki budowlanej;</p> <p>4) w przypadku braku możliwości technicznych odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni działki lub obiektu budowlanego do gruntu za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia, dopuszcza się ich odprowadzenie do kanalizacji deszczowej;</p> <p>5) ustala się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;</p> <p>6) ustala się obowiązek odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych z jezdni, parkingów, szczelnych powierzchni składów, obiektów magazynowania do sieci kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż 250 mm, za pośrednictwem rowów Magenta i „T” oraz istniejących i projektowanych kolektorów deszczowych;</p> |
|--|--|--|

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>7) wskazuje się wymóg podczyszczania wód opadowych i roztopowych ujętych w otwarte lub zamknięte</p> <p>systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:</p> <p>1) ustala się zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z sieci ciepłej o przekroju nie mniejszym niż 100 mm za pośrednictwem: przewodów zlokalizowanych w drogach 33KDD i 34KDD oraz innych</p> <p>istniejących i projektowanych przewodów;</p> <p>2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz z uwzględnieniem ustaleń pkt. 3;</p> <p>3) zakazuje się w obszarze planu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:</p> <p>a) wykorzystujących energię wiatru, w tym z urządzeń o mocy mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych,</p> <p>b) z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów;</p> <p>6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:</p> <p>1) dla wszystkich obiektów budowlanych ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej o przekroju nie mniejszym niż 50 mm, za pośrednictwem: gazociągów zlokalizowanych w al. gen. A. Chruściela „Montera” poza granicami obszaru planu oraz w terenie 5KDL oraz innych istniejących i projektowanych gazociągów;</p> <p>2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w przypadku braku sieci gazowej, dopuszcza się</p> |
|--|--|---|

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>stosowanie zbiorników na gaz płynny;</p> <p>3) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracji rozproszonej.</p> <p>7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:</p> <p>1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, o napięciu nie mniejszym niż 0,4 kV oraz poprzez stacje transformatorowe;</p> <p>2) dopuszcza się na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej stosowanie odnawialnych źródeł energii oraz urządzeń kogeneracji rozproszonej;</p> <p>3) dopuszcza się zachowanie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej z zakazem budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;</p> <p>4) ustala się budowę nowych stacji transformatorowych wyłącznie jako wewnętrznych lub kontenerowych.</p> <p>8. W zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych i sieci teletechnicznych:</p> <p>1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów budowlanych z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;</p> <p>2) zakazuje się lokalizowania w obszarze planu napowietrznych linii telekomunikacyjnych;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej w tym stacji telefonii komórkowej, masztów oraz anten o konstrukcji masztowej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.</p> <p>9. W zakresie usuwania odpadów nakazuje się zapewnienie na każdej nieruchomości miejsc służących do czasowego magazynowania odpadów wytwarzanych w obszarze objętym planem, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.</p> |
|--|--|--|

|  |  |  |
|--|--|--|
| <p>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<sup>5)</sup></p> | Przeznaczenie terenu                                   | <p>1) Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi nieuciążliwe w formie zabudowy wolnostojącej; dopuszczalne – usługi nieuciążliwe w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych.-<br/>oznaczone na rysunku planu symbolem 10MW.</p> <p>2) Droga publiczna 3KDL.</p> <p>3) Ochrona dziedzictwa kulturowego: KZ-B – granica strefy ochrony istotnych parametrów historycznego zespołu urbanistyczno-architektonicznego.</p> <p>4) Tereny lasów oznaczone symbolem 3ZL.</p> |
|  | Maksymalna intensywność zabudowy                       | <p>1) 0,9 powierzchni działki budowlanej</p> <p>2) Nd</p> <p>3) Nd</p> <p>4) Nd</p>  |
|  | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy | Brak   |
|  | Maksymalna wysokość zabudowy                           | <p>1) 15 m, za wyjątkiem obiektów małej architektury, dla których wynosi – 2 m</p> <p>2) Nd</p> <p>3) Nd</p> <p>4) nd</p>  |
|  | Maksymalna powierzchnia zabudowy                       | <p>1) 30% powierzchni działki</p> <p>2) Nd</p> <p>3) Nd</p> <p>4) Nd</p>   |

<sup>5)</sup> W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

|   |   |   |
|---|---|---|
|   | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej  | 1) 60% powierzchni działki<br>2) Nd<br>3) Nd<br>4) Nd   |
|   | Minimalna liczba miejsc do parkowania   | wg § 14 ust. 8 MPZP:<br>Ustala się następujące wskaźniki miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i rowerów w obszarze planu:<br><br>1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na jedno mieszkanie, nie mniej jednak niż 1miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na 60 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania oraz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla rowerów na mieszkanie; w ogólnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i rowerów 10% miejsc muszą stanowić miejsca ogólnodostępne (...). |
| 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  | Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu:<br><br>NIE DOTYCZY  |
|   | Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:   |   |
|   | gabaryty  | Nie dotyczy   |
|   | forma architektoniczna  | Nie dotyczy   |
|   | usytuowanie linii zabudowy  | Nie dotyczy   |
|   | intensywność wykorzystania terenu   | Nie dotyczy   |
|   | warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu   | Nie dotyczy   |
|   | 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  | Nie dotyczy |
|   | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej  | Nie dotyczy |
|   | Nadziemna intensywność zabudowy   | Nie dotyczy |
|   | Wysokość zabudowy   | Nie dotyczy |
| Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>6)</sup> , zawarte w: | miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego   | Brak        |
|   | decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu  | Brak        |
|   | decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach  | Brak        |
|   | decyzjach 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  |             |

<sup>6)</sup> Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

|  |   |      |
|--|---|------|
|  | 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 |
| <b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>  |   |      |
| Czy jest pozwolenie na budowę  | tak   | nie* |
| Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne   | tak   | nie* |
| Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone   | <del>tak*</del>   | nie  |
| Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał   | Decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10 marc 2026 roku nr 6/2026, znak sprawy UD-VIII-WAB-B-6740.32.2024.MWI |      |
| Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku   | nie dotyczy   |      |
| 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 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ | nie dotyczy   |      |
| Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego   | nie dotyczy   |      |

|  |  |   |
|--|--|---|
| Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych   | 06.06.2026 r. - termin rozpoczęcia prac budowlanych;<br>10.05.2027 r. – termin zakończenia prac budowlanych  |   |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego  | Liczba budynków  | 1   |
|  | Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)  | Na działce ewidencyjnej budowa jednego domu wielorodzinnego |
| Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego                                   | Powierzchnia użytkowa budynku wielorodzinnego zostanie ustalona po wybudowaniu na podstawie inwentaryzacji powykonawczej przeprowadzonej na koszt Dewelopera i obliczona zostanie zgodnie z zasadami obmiaru powierzchni określonymi w normie PN-ISO 9836:2015-12  |   |
| Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne   | Środki własne 42% oraz kredyt 58%                           |
|  | W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)  | Nie dotyczy   |
| Środki ochrony nabywców  | Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy  | <del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</del>     |
|  | Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7)</sup>  | 0,45%   |
| Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy  | <p>Deweloper zapewnia Nabywcy jeden ze środków ochrony wpłat dokonywanych przez Nabywcę w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego przez Bank Spółdzielczy w Starej Białej (zwany dalej Bankiem).</p> <p>Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy (Rachunek Wirtualny mieszkaniowego rachunku powierniczego przypisany dla danego lokalu mieszkalnego) zgodnie z postępowaniem realizacji zadania inwestycyjnego. Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy.</p> <p>Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji zadania inwestycyjnego, zgodnie z harmonogramem tego zadania określonym w niniejszym prospekcie informacyjnym. W przypadku zakończenia ostatniego etapu zadania inwestycyjnego Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3</p> |   |

<sup>7)</sup> Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695) 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 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

\* Niepotrzebne skreślić.

|  |  |
|--|--|
|  | <p>Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.</p> <p>Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania zadania inwestycyjnego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. Środki zgromadzone na tym rachunku nie mogą zostać przeznaczone na inne cele bez zgody Nabywców.</p> <p>Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.</p>  |
| Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy  | Bank Spółdzielczy w Starej Białej  |
| Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego   | <p>Etap realizacji inwestycji, termin, udział procentowy:</p> <p>Etap I - realizacja do 05.06.2026 r. - 25% - Zakup działki, uzyskanie pozwolenia na budowę,</p> <p>Etap II - realizacja do 10.07.2026 r. - 25% - Roboty ziemne, stan zero budynku, płyta fundamentowa, izolacje ścian garażowych,</p> <p>Etap III - realizacja do 30.10.2026 r. - 10% - Wykonanie kondygnacji nadziemnych od 1 do 5,</p> <p>Etap IV - realizacja do 30.12.2026 r. - 10% - Montaż okien, drzwi, elewacja budynku,</p> <p>Etap V - realizacja do 30.01.2027 r. - 10% - Instalacje elektryczne, hydrauliczne, montaż windy, wykonanie izolacji stropodachu, izolacje dachu odwróconego</p> <p>Etap VI - realizacja do 30.02.2027 r. - 10% - Tynki wewnętrzne, posadzki, wykonanie balustrad zewnętrznych,</p> <p>Etap VII - realizacja do 30.05.2027 r. - 10% - Prace wykończeniowe części wspólnych, montaż barierki części wspólnych, prace wykończeniowe zewnętrzne, wykonanie przyłączy, montaż urządzeń grzewczych w kotłowni, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.</p> |
| Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji  | Cena nie podlega waloryzacji   |
| <b>WARUNKI ODSTĄPIENIA OD 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</b>                 |  |
| Warunki, na jakich 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 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym | <p>§ 13.</p> <p>Odstąpienie Nabywcy od Umowy</p> <p>1. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy:</p> <p>1) jeżeli niniejsza umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 695),</p>   |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>2) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 powołanej powyżej ustawy,</p> <p>3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z wymogami art. 21 i art. 22 powołanej wyżej ustawy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji</p> <p>o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,</p> <p>4) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszej umowy,</p> <p>5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do powołanej wyżej ustawy,</p> <p>6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu, w terminie określonym w niniejszej umowie,</p> <p>7) w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 powołanej wyżej ustawy,</p> <p>8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 powołanej wyżej ustawy,</p> <p>9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 powołanej wyżej ustawy, w terminie określonym w tym przepisie,</p> <p>10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 powołanej wyżej ustawy,</p> <p>11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 powołanej wyżej ustawy,</p> <p>12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2024 r. poz. 794),</p> <p>13) w przypadku, o którym mowa w § 10 ust. 3 powyżej,</p> <p>14) w przypadku zmiany przepisów podatkowych mających wpływ na wysokość ceny Lokalu wraz z prawami związanymi z jego własnością, w szczególności stawek należnego podatku VAT.</p> <p>2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt. 1-5, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120- (studwudziesto) dniowy termin na zawarcie umowy przenoszącej własność przedmiotu umowy przenoszącej własność, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będą uprawnieni do odstąpienia od niniejszej umowy.</p> |
|--|--|

|  |   |
|--|---|
|  | <p>4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków.</p> <p>5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 powołanej wyżej ustawy, w terminie określonym w tym przepisie.</p> <p>7. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 14, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w ciągu 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia Dewelopera o podwyższeniu Ceny w związku z wejściem w życie zmiany przepisów podatkowych mających wpływ na wysokość Ceny Lokalu, jednak nie później niż w terminie do dnia ... roku.</p> <p>8. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi oraz zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie własności tego Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego Lokalu na Nabywcę.</p> <p>9. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego w związku z realizacją niniejszej umowy.</p> <p>§ 14.</p> <p>Odstąpienie Dewelopera od Umowy</p> <p>1. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku:</p> <p>1) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w niniejszej umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej;</p> <p>2) niestawienia się Nabywcy do odbioru końcowego Lokalu lub zawarcia umowy przenoszącej własność tego Lokalu pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p>2. W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera z przyczyn opisanych w ust. 1, Nabywca zobowiązany jest złożyć oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym wyrażające zgodę na wykreślenie roszczenia o wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie własności tego Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego Lokalu na Nabywcę.</p> <p>§ 15.</p> <p>Odstąpienie od Umowy po wydaniu Lokalu</p> |
|--|---|

|  |  |
|--|--|
|  | <p>1. W przypadku odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze Stron po podpisaniu przez Strony protokołu odbioru Lokalu (wydanie Lokalu Nabywcy), Nabywcę obciąża obowiązek niezwłocznego zwrotu (wydania) Deweloperowi Lokalu w stanie nie pogorszonym ponad poziom normalnego zużycia będącego następstwem właściwego z niego korzystania. Lokal zostanie wydany Deweloperowi w stanie wolnym od osób i rzeczy należących do Nabywcy. Wydanie Lokalu Mieszkalnego Deweloperowi zostanie potwierdzone przez Strony protokołem.</p> <p>2. W przypadku odstąpienia Dewelopera od Umowy w sytuacji, o której mowa w ust. 1 powyżej z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, Nabywcę obciążają ponadto wszelkie koszty przywrócenia Lokalu Mieszkalnego do stanu pierwotnego.</p> |
|--|--|

## INNE INFORMACJE

### I. Informacja:

- 1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym 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 po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; **NIE DOTYCZY**
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. **NIE DOTYCZY**

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 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;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
  - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
  - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
  - a) zgodę banku, kasy 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 zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym 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 po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

- b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, kasy 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 zgodę banku, kasy 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.

Możliwość zapoznania się z ww. dokumentami jest w godzinach od 9:00 do 17:00 w siedzibie Dewelopera:

ul. Montwiłłowska 12/175, 03-890 Warszawa.

### III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Starej Białej prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego w Starej Białej,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Bank Spółdzielczy w Starej Białej korzysta także z następujących znaków towarowych: Bank Spółdzielczy w Starej Białej korzysta ze znaków towarowych dostępnych na stronie <https://bsstarabiala.pl/>.

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl>.

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

## CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

|  |   |  |
|--|---|--|
| <p>Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</p>  | <p>..... zł brutto</p> <p>Cena obejmuje nabycie Lokalu mieszkalnego usytuowany na parterze/... piętrze, a zarazem na ... kondygnacji Budynku, składający się z: ..., o łącznej projektowanej powierzchni ... m<sup>2</sup> (...), do którego przylegać będzie balkon/taras o powierzchni ... m<sup>2</sup> (...). Z Lokalem będzie związany udział w Nieruchomości Wspólnej; wielkość udziału w Nieruchomości Wspólnej zostanie wyliczona po wybudowaniu Budynku, zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 roku, poz. 1048).</p> |  |
| <p>Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</p>   | <p>..... m2</p>   |  |
| <p>Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</p>   | <p>Cena m2 pow. użytkowej ..... zł/m2</p>   |  |
| <p>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</p>  | <p>Przeniesienie na rzecz Nabywcy prawa własności lokalu wraz z prawami związanymi z jego własnością nastąpi po wpłacie całej ceny, jednak nie później niż do dnia ..... zł.</p>  |  |
| <p>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</p> | <p>Liczba kondygnacji</p>   | <p>Budynek o pięciu kondygnacjach nadziemnych oraz jednej kondygnacji podziemnej, przykryty dachem płaskim</p>   |
|  | <p>Technologia wykonania</p>  | <p>Budynek zostanie wykonany w technologii tradycyjnej: o konstrukcji płytowo - słupowej wypełnionej ścianami murowanymi:<br/>                     - pod ściany nośne ławy fundamentowe wg projektu konstrukcji<br/>                     - ściany fundamentowe - betonowe lub z bloczków betonowych o grubości 25cm klasy 20 na zaprawie cementowo - wapiennej marki M15</p> |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>- łąwy fundamentowe posadowić na warstwie chudego betonu grubości 10cm</p> <p>- Ścianka dociskowa gr. 12cm wymurowana po wykonaniu izolacji termicznej</p> <p>- Izolacja typu ciężkiego składająca się z:</p> <p>Powłoki uszczelniająco-gruntującej krystalizującej nanoszonej bezpośrednio na zewnętrzną płaszczyznę ściany fundamentowej (piwnicznej) i w strefie cokołowej.</p> <p>Warstwa nakładana od strony naporu wilgoci lub wody służy także jako warstwa gruntująca przed nałożeniem właściwej warstwy izolacji przeciwwodnej.</p> <p>Emulsja podkładowa pod właściwą warstwę izolacji przeciwwodnej.</p> <p>Izolacja przeciwwodna odporna na działanie wilgoci i wody wywierającej ciśnienie hydrostatyczne. Izolacja typu ciężkiego nanoszona na powierzchnię metalową pacą lub metodą natryskową.</p> <p>Ściany:</p> <p>- ściany zewnętrzne grubości 25cm z pustaków wapienno - piaskowych klasy 20 na zaprawie klejowej wg wytycznych producenta</p> <p>- rdzenie żelbetowe wg projektu konstrukcji</p> <p>- ściana nośna wewnętrzna grubości 25cm z pustaków wapienno - piaskowych klasy 20 jak przy ścianie zewnętrznej</p> <p>- ściany działowe grubości 10 i 8 cm z bloczków silikatowych na zaprawie cementowo - wapiennej marki M15</p> <p>Izolacja termiczna:</p> <p>Styropian EPS 70-040 Fasada gr.18cm, wykończony w systemie BSO. Ocieplenie zewnętrznych ścian budynku zaprojektowano w technologii lekkiej mokrej zgodnie z</p> |
|--|--|--|

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>instrukcją ITB 334/02 - „Bezspoinowy system ocieplania ścian zewnętrznych budynków”, do ocieplenia budynku należy zastosować kompleksowy system ocieplania ścian zewnętrznych, posiadający odpowiednią aprobatę techniczną.</p> <p>Lokale mieszkalne w budynkach mieszkalnych objęte są wentylacja mechaniczną wyciągową opartą na centralnym systemie wyciągowym obsługującym niezależnie poszczególne grupy pomieszczeń o takich samych wymaganiach sanitarnych.</p> <p>- dach płaski ze spadkami technicznymi.</p> <p>Balkony zaprojektowano jako żelbetowe z betonu. Płyty gr. 12cm w układzie wspornikowym.</p> <p>Izolacje: Termiczna ścian zewnętrznych - Styropian gr. 18cm 040, wełna mineralna gr. 15cm 033</p> <p>Przeciwwodna - dachu - membrana EPDM, folia PVC, papa termozgrzewalna.</p> <p>Izolacje pionowe ścian fundamentowych - izolacja przeciwwodna typu ciężkiego</p> <p>Izolacje poziome ław fundamentowych - izolacja przeciwwodna odporna na działanie wody wywołującej ciśnienie hydrostatyczne.</p> <p>Okna: fasada szklana na klatce schodowej. Zaprojektowano fasadę w systemie profili z PCV z zastosowaniem skrzydeł rozwierno uchylnych na każdym z poziomów międzypiętrowych. Profile i szyby o sumarycznym współczynniku nie gorszym niż <math>U=1,1 \text{ W/m}^2\text{xK}</math> dla całej fasady.</p> <p>Stolarka od zewnątrz i wewnątrz w kolorze antracytowym.</p> <p>Okna i drzwi balkonowe kondygnacji mieszkalnych: Zaprojektowano stolarkę z PCV z nawiewnikami higrosterowalnymi o współczynniku</p> |
|--|--|---|

|  |   |
|--|---|
|  | <p>nie gorszym niż <math>U=1,1 \text{ W/m}^2\text{xK}</math> dla całego okna. Stolarka od zewnątrz i wewnątrz w kolorze antracytowym.</p> <p>Parapety zewnętrzne z blachy stalowej powlekanej zgodnie z kolorystyką elewacji</p> <p>Balustrady balkonów</p> <p>Wykonane z profilu zamkniętego rury kwadratowej z którego przewidziano pochwyty i wieniec dolny balustrady, elementy pionowe z płaskownika stalowego. Balustrady malowane proszkowo. Całkowita wysokość balustrady 1,1m max odstęp pomiędzy pionowymi elementami 12cm.</p> <p>Rury spustowe: Zaprojektowano rury spustowe <math>\text{Ø}120\text{mm}</math>, elementy wykonane z blachy tytanowo cynkowej. Obróbki blacharskie atyki, okapów z blachy tytanowo-cynkowej.</p> |
| Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości | .....   |
| Liczba lokali w budynku  | 14 lokali mieszkalnych  |
| Liczba miejsc garażowych i postojowych   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- w garażu podziemnym - 13 miejsc postojowych</li> <li>- na terenie inwestycji – 1 miejsce postojowe</li> </ul>  |
| Dostępne media w budynku   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- zasilanie z sieci wodociągowej z przyłącza projektowanego;</li> <li>- odprowadzanie ścieków poprzez projektowane przyłącze kanalizacyjne do sieci kanalizacyjnej;</li> <li>- ogrzewanie poprzez pompę ciepła;</li> <li>- zasilanie z sieci elektroenergetycznej, przyłącze projektowane /wg odrębnego opracowania/</li> </ul>  |
| Dostęp do drogi publicznej   | Wjazd na drogę publiczną będzie realizowany bezpośrednio za pomocą bezpośredniego zjazdu z ul. Czerwonych Beretów   |

|   |  |
|---|--|
| Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych     | Lokal – oznacza lokal mieszkalny, oznaczony numerem projektowym ....., usytuowany na: parterze, I-V piętrze, tj. I,II, III, IV oraz V kondygnacji nadziemnej Budynku.  |
| Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper | Lokal o projektowanej powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pod ścianami możliwymi do demontażu ..... m <sup>2</sup> , przy czym plan mieszkania uwzględniający układ jego pomieszczeń stanowi Załącznik nr 4, zakres i standard prac wykończeniowych lokalu opisany jest w Załączniku nr 3. |
| Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego   | .....  |
| Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego  | .....  |
| Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny   | .....  |
| Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego  | .....  |
| 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.
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. Technologia wykonania i standard wykończenia inwestycji
4. Karta lokalu (rzut)

