

PROSPEKT INFORMACYJNY



Budynek wielorodzinny Ulica Kickiego 27 róg ul. Chrzanowskiego w Warszawie

Przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynku wielorodzinnego na działce nr 7 z
obrębem 3-04-01 przy ul. Kickiego 27 w Warszawie na Pradze Południe

sporządzony zgodnie z Ustawą z dn. 20.05.2021 o ochronie praw nabywcy
lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego
oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U z 2021 r. poz. 1177 ze zm.)
w dniu 11 grudnia 2023 roku.

Prospekt informacyjny odebrałem w dniu ____ - ____ - 2026

Podpis: _____

Data sporządzenia
prospektu:
09.12.2025 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZEŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Nieruchomości Józefów sp. z o.o., KRS: 0000560319	
Adres	ul. Mieczysława Frenkla 15 04-914 Warszawa (siedziba Dewelopera) ul. Kickiego 27 04-390 Warszawa, Praga-Południe teren inwestycji ul. Wilcza 44, lok. 1 00-679 Warszawa (biuro sprzedaży)	
Nr NIP i REGON	(NIP) 5223030383	(REGON) 361623951
Numer telefonu	+48 784 397 114	
Adres poczty elektronicznej	m.panczyk@place4you.pl	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	kickiego27.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	05 -410 Józefów, ul. Chopina
Data rozpoczęcia	2016
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	27.09.2017

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	05-410 Józefów, ul. Reymonta
Data rozpoczęcia	2017
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	16.08.2018

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	05 -410 Józefów, ul. Skośna
Data rozpoczęcia	2018
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	05.09.2019

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 i numer obrębu ewidencyjnego	ul. Kickiego 27 04-390 Warszawa, Praga-Południe, działka ew. nr 7 z obrębu 3-04-01
--	--

Numer księgi wieczystej	WA6M/00408887/0	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	BRAK WPISÓW W dziale czwartym ww. księgi wieczystej nieruchomości mogą być ujawnione, bez zgody Developera, roszczenia banków w stosunku do nabywców lokali mieszkalnych (kredytobiorców tych banków) o ustanowienie hipotek na lokalach zabezpieczonych kredytem. W/w roszczenia zostaną wykreślone z działu czwartego księgi wieczystej nieruchomości po ustanowieniu odrębnej własności lokali, których dotyczą te wpisy. Podstawę prawną w/w wpisów stanowi art. 20 ust. 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2023 poz. 110 z późn.zm).	
W przypadku braku KW informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Hałas komunikacyjny – w pobliżu znajdują się ruchliwe ulice, co może powodować zwiększony poziom hałasu, szczególnie w godzinach szczytu. Stare budownictwo i stan techniczny niektórych budynków – w okolicy znajdują się starsze kamienice, które mogą wymagać remontów, co może wpływać na estetykę i komfort życia. Uciążliwości związane z budowlami – w pobliżu są prowadzone prace budowlane, mogą występować hałas, kurz i czasowe utrudnienia w ruchu. Łądowisko przy szpitalu – Na dachu Wojskowego Instytutu Medycznego (WIM) oddalonego ok. 1km od inwestycji znajduje się lądowisko dla śmigłowców ratunkowych. To oznacza, że w okolicy mogą występować przeloty śmigłowców, generujące hałas. Linia kolejowa – W odległości ok .300m od ul. Kickiego 27 znajduje się istniejąca linia kolejowa, biegnąca wzdłuż ul. Chłopskiego i dalej w kierunku stacji Warszawa Olszynka Grochowska oraz Warszawa Wschodnia. Linia ta obsługuje zarówno ruch pasażerski, jak i towarowy, co może powodować hałas i wibracje w rejonie inwestycji.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Na dzień wydania pozwolenia na budowę działka położona była terenie nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Inwestycja realizowana jest na podstaw Decyzji Zarządu Dzielnicy Praga Pd o warunkach zabudowy nr 27/WZ/PPd/2017 Obecnie dla terenu objętego przedsięwzięciem inwestycyjnym obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Podskarbińskiej – część I zatwierdzonego Uchwałą Nr LXXX/2609/2023 Rady Miasta Stołecznego Warszawy i dnia 20 kwietnia 2023 r, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 08 maja 2023, poz. 5604 Działka inwestora położona jest w obszarze oznaczonym symbolem B11.MW(U)/MN - zabudowa wielorodzinna z usługami lub zabudowa jednorodzinna. https://edziennik.mazowieckie.pl/WDU_W/2023/5604/akt.pdf
	Miejscowy plan odbudowy	Brak

	Inne	<i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. uchwalone przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmienione Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., uzupełnioną Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmienione Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r., Uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r. oraz Uchwałą nr LIII/1611/2021 z 26 sierpnia 2021 r.</i>
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	B11.MW(U)/MN - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - przeznaczenie terenu: 1) podstawowe: a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub, b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 2) uzupełniające: usługi w tym usługi oświaty – przedszkole, jako lokale użytkowe w budynkach z zakresu przeznaczenia podstawowego, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a, przy czym: a) powierzchnia usług nie może być większa niż 20% powierzchni użytkowej budynków, b) zakazuje się lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m ² , c) zakazuje się lokalizacji usług ochrony zdrowia i pomocy społecznej związanych z całodobowym pobytem pacjentów; 3) dopuszczalne: usługi w budynkach z zakresu przeznaczenia podstawowego o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. b zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym w przypadku realizacji przeznaczenia dopuszczalnego: a) zakazuje się lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m ² , b) zakazuje się lokalizacji usług ochrony zdrowia i pomocy społecznej związanych z całodobowym pobytem pacjentów
	Maksymalna intensywność zabudowy	minimalna: 0,8, maksymalna; 2,5 w tym nie więcej niż 1,5 dla zabudowy nadziemnej
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	minimalna: 0,8, nie więcej niż 1,5
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	50%
	Maksymalna wysokość zabudowy	20m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny.

	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	· Zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. · Ograniczenie pól elektromagnetycznych – do norm wskazanych w przepisach odrębnych. · Zakaz utwardzania terenu wokół istniejących wartościowych drzew (do 1,5 m od pnia). · Zakaz prac ziemnych w obrębie rzutu korony drzewa oraz do 3 m od pnia (z wyjątkami). · Dopuszcza się zieleń na dachach i elewacjach budynków. · Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla tego terenu to 30%.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Ww. teren nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Zgodnie z art. 171 ust. 5 ustawy – Prawo wodne zaktualizowane i nowe mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego zostały podane do publicznej wiadomości w dniu 22 października 2020 r. i są dostępne na Hydroportalu pod adresem: https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gpmmap=gpMZP
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Planowana inwestycja znajduje się poza strefami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak dodatkowych ograniczeń wynikających z lokalizacji planowanej inwestycji
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Ustala się obsługę terenu od drogi: 10.KD-D lub 11.1.KD-D lub 12.KD-D
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Teren należy wyposażać w infrastrukturę zgodnie z obowiązującymi przepisami i możliwościami przyłączeniowymi. Dopuszcza się lokalizację sieci podziemnych i naziemnych oraz obiektów infrastruktury (np. stacje transformatorowe), zgodnie z wymaganiami zarządców sieci.
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	Przeznaczenie terenu	B11.MW(U)/MN, B13.MW(U)/MN - zabudowa wielorodz. z usł. lub zab. jednorodzinna B12.UP/US - usługi publiczne lub usługi sportu B4.U/IE - usługi lub obiekty i inż. urz. elektroenergetyczne B14.UZ - usługi ochrony zdrowia B5.UZ – usługi ochrony zdrowia B6.KS(U) - usługi komunikacji samochodowej z usługami 12.KD-D - droga dojazdowa (ul. Kickiego) 10.KD-D- droga dojazdowa (ul. Chrzanowskiego) B7.KPJ - ciąg pieszo-jezdny

inwestycyjnym	Maksymalna intensywność zabudowy	B11.MW(U)/MN, B13.MW(U)/MN - 2,5 w tym nie więcej niż 1,5 dla zabudowy nadziemnej B12.UP/US - 2,2 w tym nie więcej niż 1,2 dla zabudowy nadziemnej B5.UZ - 2,0, w tym nie więcej niż 1,2 dla zabudowy nadziemnej; B14.UZ - 3,0, w tym nie więcej niż 2,2 dla zabudowy nadziemnej B4.U/IE - 2,0, w tym nie więcej niż 1,0 dla zabudowy nadziemnej B6.KS(U) - 2,8, w tym nie więcej niż 2,0 dla zabudowy nadziemnej
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	B11.MW(U)/MN, B13.MW(U)/MN - min. 0,8; nie więcej niż 1,5 B12.UP/US - min. 0,8, nie więcej niż 1,2 B5.UZ - min. 0,6, nie więcej niż 1,2 B14.UZ – min. 2,0, nie więcej niż 2,2 B4.U/IE – min. 0,8, nie więcej niż 1,0 B6.KS(U) – min. 1,8, nie więcej niż 2,0
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	B11.MW(U)/MN, B13.MW(U)/MN, B4.U/IE - 50% B12.UP/US, B6.KS(U) – 70% B5.UZ – 60% B14.UZ – 85%
	Maksymalna wysokość zabudowy	B11.MW(U)/MN, B13.MW(U)/MN, B12.UP/US, B14.UZ, B4.U/IE - 20m B5.UZ, B6.KS(U) – 12m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	B11.MW(U)/MN, B13.MW(U)/MN - 30% B12.UP/US, B5.UZ, B6.KS(U) – 10% B14.UZ – 5% B4.U/IE – 15%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	· Zabudowa wielorodzinna: min. 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny. · Budownictwo społeczne: min. 0,7 miejsca na 1 lokal. · Zabudowa jednorodzinna: min. 1 miejsce na 1 lokal. · Usługi (zakres 100 m, możliwe zastosowania): • Gastronomia: 11–16 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych. • Handel: 15–25 miejsc na 1000 m² powierzchni sprzedaży. • Oświata: 2–6 miejsc na każde 100 dzieci. · Obowiązek zapewnienia min. 10 miejsc dla rowerów na każde 100 miejsc parkingowych (z wyjątkami)
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	

celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	gabaryty	-szerokość elewacji od strony ul. Chrzanowskiego max. 16m -szerokość elewacji dla części rozbudowywanej od strony ul. Kickiego max. 7m -wys. górnej krawędzi elewacji frontowej gzymsu, attyk lub ewentualnej kalenicy ustala się na max. wys. 18 m (licząc od poziomu ul. Kickiego), 5 kondygnacji -geometria zabudowy - dla projektowanego obiektu dopuszcza się dach płaski -układ i szerokość otworów okiennych winien stanowić kontynuację układu elewacji budynku
	Forma architektoniczna	Forma architektoniczna budynku nawiązuje do istniejącej zabudowy w tej okolicy, została zaprojektowana zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy.
	Usytuowanie linii zabudowy	-od ul. Kickiego zgodnie z paragrafem 4.4 cyt. Rozporządzenia ustala się w odległości 12m od krawędzi jezdni ul. Kickiego -od ul. Chrzanowskiego zgodnie z artykułem 4.1 cyt, Rozporządzenia ustala się w odległości 19,5m od krawędzi jezdni ul. Chrzanowskiego Wyznaczone linie zabudowy dotyczą również części podziemnej budynku. Dopuszcza się wysunięcie balkonów poza wyznaczoną linię zabudowy od strony ul. Kickiego.
	Intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki/terenu inwestycji ustala się na max. 30% Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustala się na min. 25%

Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	a) planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 r. poz. 1839 ze zm.), b) planowana inwestycja winna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. 2024 r., poz. 54) i ustawą z dnia 10 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. 2023 r. poz. 1336 ze zm.), c) planowana inwestycja winna być realizowana na warunkach określonych m.in. w przepisach: ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 202 r. poz. 725), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, d) należy przestrzegać warunków określonych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie: - przestrzegać zapisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. 2023 r. poz. 1478 ze zm.) przy wykonywaniu planowanej inwestycji, - ustalenia w terenie lokalizacji urządzeń melioracji wodnych w miejscu planowanej inwestycji, - w przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych projekt zagospodarowania podlega uzgodnieniu z właściwym organem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, - w przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych dokonać ich przebudowy i/lub likwidacji na obszarze planowanej inwestycji na własny koszt, natomiast w przypadku inwestycji liniowych stosownie do potrzeb należy prace budowlane prowadzić ręcznie w miejscach zbliżeń z siecią drenarską, - przekazania do właściwego organu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie dokumentacji powykonawczej z przebudowy i/lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych celem uaktualnienia ewidencji melioracji wodnych prowadzonej przez PGW Wody Polskie.
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Ww. teren nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Zgodnie z art. 171 ust. 5 ustawy – Prawo wodne zaktualizowane i nowe mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego zostały podane do publicznej wiadomości w dniu 22 października 2020 r. i są dostępne na Hydroportalu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie pod adresem: https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gpmmap=gpMZIP
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Planowana inwestycja znajduje się poza strefami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej

Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak dodatkowych ograniczeń wynikających z lokalizacji planowanej inwestycji
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dla potrzeb projektowanej inwestycji zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy z dnia 10.10.2006r. na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca parkingowe obowiązujące w strefie lc. -dla mieszkańców-1 miejsce/jedno mieszkanie -miejsca postojowe dla rowerów w ilości min, 10 miejsc/100 miejsc postojowych dla samochodów
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Projektowany obiekt znajduje się w zasięgu miejskiej sieci infrastruktury technicznej. Planowana inwestycję należy podłączyć do istniejącej sieci inżynierskiej wg umów zawartych między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem w zakresie wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki i gazownictwa. Ewentualna przebudowa istniejących sieci kolidujących z planowaną inwestycją na warunkach i w uzgodnieniu z gestorami sieci o możliwości zabezpieczenia mediów dla projektowanej inwestycji -MPWiK w m.st. Warszawie S.A w odniesieniu do zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków zgodnie z warunkami zawartymi w piśmie PRO-DRZ-WSW-WSK/660/840/180763/15/4375 z dnia 12.06.2015 -RWE Stoen Operator Sp. z o. o. w odniesieniu do zaopatrzenia w energię elektryczną zgodnie z warunkami zawartymi w piśmie numer: ND/LS/09511/2015-ND-IP/LS/00001/2015 z dnia 21.05.2015r -Veolia Energia Warszawa S.A. w odniesieniu do możliwości włączenia do sieci ciepłowniczej zgodnie z warunkami zawartymi w piśmie VWAW/FWT/16/1634646/1 z dnia 19.12.2016r -sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji winien spełniać odpowiednio warunki określone w ustawie z dnia 27.04.2001
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustala się na min. 25%
nadziemna intensywność zabudowy	Brak danych
wysokość zabudowy	wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej gzymsu, attyk lub ewentualnej kalenicy ustala się na max. wysokość 18 m (licząc od poziomu ul. Kickiego)

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Wokół inwestycji objętej przedsięwzięciem deweloperskim w przeważającej wydano pozwolenia na budowę: • budynków wielorodzinnych z lokalami usługowymi, • zabudowy jednorodzinnej, • obiektów usługowych, w tym handlowych i biurowych, • kanału sieci kanalizacji ogólnospławnej z rur PP o średnicy 400 mm, realizowanego w technologii bezwykopowej oraz metodą wykopów liniowych otwartych, • wodociągowej sieci rozdzielczej na terenie kolejowym zamkniętym, • sieci elektroenergetycznej WN-110kV (tj. dwóch elektroenergetycznych linii kablowych WN-110kV wraz z towarzyszącymi kablami światłowodowymi w kanalizacji pierwotnej i wtórnej oraz dodatkowymi przepustami rurowymi) w rejonie ulic Przeworskiej, Siennickiej, Podskarbińskiej i Chrzanowskiego, • sieci wodociągowej, • remontu dachu oraz poddasza budynku mieszkalnego wielorodzinnego, • rozbudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego o szyb dźwigowy wraz z zadaszeniem na parterze, • rozbioru napowietrznej sieci elektroenergetycznej WN-110kV (w tym słupów linii napowietrznej), • przebudowy i rozbudowy kompleksu stadionu lekkoatletycznego w ramach zadania inwestycyjnego pn. „Modernizacja stadionu lekkoatletycznego przy ul. Chrzanowskiego 23”, • budowy dróg gminnych, • rozbudowy i przebudowy pracowni rezonansu magnetycznego wraz z wyposażeniem w budynku nr 514(szpital WIM) https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/ <i>Według najlepszej wiedzy dewelopera, w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie zostały wydane decyzje dotyczące inwestycji takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze, budowa linii szynowych itp. oraz przewidzianych korytarzy powietrznych</i>
---	--	--

	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Wokół inwestycji objętej przedsięwzięciem deweloperskim w przeważającej części wydano pozwolenia na budowę: • budynków wielorodzinnych z lokalami usługowymi, • zabudowy jednorodzinnej, • obiektów usługowych, w tym handlowych i biurowych, • kanału sieci kanalizacji ogólnospławnej z rur PP o średnicy 400 mm, realizowanego w technologii bezwykopowej oraz metodą wykopów liniowych otwartych, • wodociągowej sieci rozdzielczej na terenie kolejowym zamkniętym, • sieci elektroenergetycznej WN-110kV (tj. dwóch elektroenergetycznych linii kablowych WN-110kV wraz z towarzyszącymi kablami światłowodowymi w kanalizacji pierwotnej i wtórnej oraz dodatkowymi przepustami rurowymi) w rejonie ulic Przeworskiej, Siennickiej, Podskarbińskiej i Chrzanowskiego, • sieci wodociągowej, • remontu dachu oraz poddasza budynku mieszkalnego wielorodzinnego, • rozbudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego o szyb dźwigowy wraz z zadaszeniem na parterze, • rozbiórki napowietrznej sieci elektroenergetycznej WN-110kV (w tym słupów linii napowietrznej), • przebudowy i rozbudowy kompleksu stadionu lekkoatletycznego w ramach zadania inwestycyjnego pn. „Modernizacja stadionu lekkoatletycznego przy ul. Chrzanowskiego 23”, • budowy dróg gminnych, • rozbudowy i przebudowy pracowni rezonansu magnetycznego wraz z wyposażeniem w budynku nr 514(szpital WIM) <i>Według najlepszej wiedzy dewelopera, w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie zostały wydane decyzje dotyczące inwestycji takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze, budowa linii szynowych itp. oraz przewidzianych korytarzy powietrznych</i>
--	---	---

decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Obecnie nie ma dostępnych publicznie informacji potwierdzających wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (DŚU) dla budowy obwodnicy śródmiejskiej na odcinku od ronda Wiatraczna do ul. Radzywińskiej. Wniosek o wydanie DŚU został złożony do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, jednak brak jest aktualizacji dotyczących postępu tego procesu. Stołeczny Zarząd Rozbudowy Miasta <i>Według najlepszej wiedzy dewelopera, w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie zostały wydane decyzje dotyczące inwestycji takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze, budowa linii szynowych itp. oraz przewidzianych korytarzy powietrznych</i>
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	W przypadku obwodnicy śródmiejskiej, decyzja o ewentualnym ustanowieniu OOU zostanie podjęta na podstawie analizy porealizacyjnej, która oceni rzeczywisty wpływ inwestycji na środowisko po jej ukończeniu. Obecnie, zgodnie z obowiązującą Wieloletnią Prognozą Finansową m.st. Warszawy, przewidziano środki na prace projektowe związane z obwodnicą do 2028 roku. Stołeczny Zarząd Rozbudowy Miasta Ostateczne decyzje dotyczące realizacji inwestycji będą zależały od wyników procedur środowiskowych oraz dostępności funduszy. <i>Według najlepszej wiedzy dewelopera, w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie zostały wydane decyzje dotyczące inwestycji takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze, budowa linii szynowych itp. oraz przewidzianych korytarzy powietrznych</i>
miejscowych planach odbudowy	Brak informacji w publicznie dostępnych dokumentach. <i>Według najlepszej wiedzy dewelopera, w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie zostały wydane decyzje dotyczące inwestycji takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze, budowa linii szynowych itp. oraz przewidzianych korytarzy powietrznych</i>

mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak informacji w publicznie dostępnych dokumentach. <i>Według najlepszej wiedzy dewelopera, w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie zostały wydane decyzje dotyczące inwestycji takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze, budowa linii szynowych itp. oraz przewidzianych korytarzy powietrznych</i>WW. teren nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Zgodnie z art. 171 ust. 5 ustawy – Prawo wodne zaktualizowane i nowe mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego zostały podane do publicznej wiadomości w dniu 22 października 2020 r. i są dostępne na Hydroportalu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie pod adresem: https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gpmmap=gpMZP
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	-Budowa III linii metra (M3) https://metro.waw.pl/metro-warszawskie/linia-m3/aktualnosci-m3/?doing_wp_cron=1742046533.2365570068359375000000 -Budowa obwodnicy śródmiejskiej (Wiatraczna – Radzywińska) https://szrm.pl/inwestycjebrdrogowe/przygotowywane/obwodnica-srodmiejska-od-ronda-wiatraczna-do-ul-radzyminskiej-960/ <i>Według najlepszej wiedzy dewelopera, w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie zostały wydane decyzje dotyczące inwestycji takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze, budowa linii szynowych itp. oraz przewidzianych korytarzy powietrznych</i>
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak informacji w publicznie dostępnych dokumentach. <i>Według najlepszej wiedzy dewelopera, w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie zostały wydane decyzje dotyczące inwestycji takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze, budowa linii szynowych itp. oraz przewidzianych korytarzy powietrznych</i>
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak informacji w publicznie dostępnych dokumentach. <i>Według najlepszej wiedzy dewelopera, w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie zostały wydane decyzje dotyczące inwestycji takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze, budowa linii szynowych itp. oraz przewidzianych korytarzy powietrznych.</i>

decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Brak informacji w publicznie dostępnych dokumentach. <i>Według najlepszej wiedzy dewelopera, w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie zostały wydane decyzje dotyczące inwestycji takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze, budowa linii szynowych itp. oraz przewidzianych korytarzy powietrznych</i>
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak informacji w publicznie dostępnych dokumentach. <i>Według najlepszej wiedzy dewelopera, w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie zostały wydane decyzje dotyczące inwestycji takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze, budowa linii szynowych itp. oraz przewidzianych korytarzy powietrznych.</i>
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej w zakresie sieci przesyłowej	Brak informacji w publicznie dostępnych dokumentach. Według najlepszej wiedzy dewelopera, w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie zostały wydane decyzje dotyczące inwestycji takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze, budowa linii szynowych itp. oraz przewidzianych korytarzy powietrznych.
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak informacji w publicznie dostępnych dokumentach. Według najlepszej wiedzy dewelopera, w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie zostały wydane decyzje dotyczące inwestycji takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze, budowa linii szynowych itp. oraz przewidzianych korytarzy powietrznych.
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak informacji w publicznie dostępnych dokumentach. Według najlepszej wiedzy dewelopera, w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie zostały wydane decyzje dotyczące inwestycji takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze, budowa linii szynowych itp. oraz przewidzianych korytarzy powietrznych.
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak informacji w publicznie dostępnych dokumentach. Według najlepszej wiedzy dewelopera, w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie zostały wydane decyzje dotyczące inwestycji takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze, budowa linii szynowych itp. oraz przewidzianych korytarzy powietrznych.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji w publicznie dostępnych dokumentach. <i>Według najlepszej wiedzy dewelopera, w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie zostały wydane decyzje dotyczące inwestycji takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze, budowa linii szynowych itp. oraz przewidzianych korytarzy powietrznych.</i>
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	Inwestycja realizowana jest na podstawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 142/20 z dnia 28.05.2020 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na roboty budowlane polegające na przebudowie, rozbudowie i nadbudowie budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. Kickiego 27 w Warszawie w Dzielnicy Praga-Południe, na działce ew. nr 7 z obrębu 3-04-01. W dniu 13.06.2020 decyzja stała się ostateczna.	
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 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	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych nastąpiło 01.09.2020 r. Zakończenie prac budowlanych planowane jest do 30.06.2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	1 budynek wielorodzinny
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Nie dotyczy Szczegółowe uwarunkowania dla działki zawiera PZT - załącznik nr 3 do Prospektu Informacyjnego.
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszk. albo domu jednorodzinnego	Według normy PN-ISO 9836:1997, przy czym pomiaru dokonuje się na poziomie podłogi, z dokładnością do 0,01 m ² (jedna setna metra kwadratowego), w mieszkaniu w stanie całkowicie wykończonym, a więc z tynkami; do powierzchni nie wliczane są ścianki działowe nadające się do demontażu.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne dewelopera, środki wpłacane przez na-bywców na OMRP
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	• Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat • Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. • Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach. • Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. • Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. • Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem. • Bank informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia. • Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek., • W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej, 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 przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w ich harmonogramach, 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 prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. • Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z Rachunku Powierniczego na rzecz Dewelopera, • W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. • Koszty kontroli ponosi deweloper. • Wszelkie koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Rachunku Powierniczego, w tym rachunku indywidualnego Nabywcy, obciążają Dewelopera, • Środki pieniężne, wpłacone przez Nabywcę na Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy, nie będą pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje. W przypadku odstąpienia od umowy, zgodnie z art. 43 ustawy, przez jedną ze stron tej umowy, Bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki, z tytułu dokonywanych wpłat, pomniejszone o udział przypisany danemu nabywcy w wypłatach dokonanych na rzecz Dewelopera, zgodnie z prowadzoną w Banku ewidencją wpłat i wypłat na koncie ewidencyjnym, bez żadnych potrąceń, kar umownych i innych należności zastrzeżonych w tej umowie.
--	---

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Polski Bank Spółdzielczy w Wyszku ul. T. Kościuszki 5 07-200 Wyszów KRS: 0000156687			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach nie zrobione	Nazwa Etapu	Opis Etapu	Planowana data zakończenia Etapu	%
		wartość wypłaty		
	Etap I Przygotowanie	Przedsięwzięcia Deweloperskiego i czynności niezbędne do rozpoczęcia budowy: nabycie prawa do nieruchomości, uzyskanie PnB, przygotowanie P.T. oraz zabezpieczenie zaplecza budowy, prace rozbiórkowe		zrealizowane 20%
	Etap II Roboty ziemne z odwozem, Fundamenty, Wykonanie poziomu - 1 i stropu nad poziomem - 1.			zrealizowane 10%
	Etap III Konstrukcja żelbetowa parter, Ip, IIp, IIIP, IVp, Szyb windy, Konstrukcje murowe zewnętrzne-ściany konstrukcyjne			zrealizowane 10%
	Etap IV Schody dodatkowe do kondygnacji podziemnej przy szybie windy, Attyki na dachu, Ostatnia warstwa stropodachu wraz z izolacją przeciwwilgociową i termiczną bez dachu „zielonego”, Okna etap 1 - okna w części mieszkalnej na piętrach w ścianach budynków, Kłapy dymowe, wazy dachowe			do 31.08.2026 20%
	Etap V Wykończenie ścian i stropów w lokalach – tynki wewnętrzne, Elewacja, Instalacja wentylacji mechanicznej			do 31.10.2026 13%
	Etap VI Konstrukcja stalowa tarasów, Alucobond, Okna etap 2 - witryny na parterze w części usługowej oraz okna w zabudowie tarasów, Instalacje wodno-kanalizacyjne, Roboty elektryczne i teletechniczne, Balustrady, Podłóża, Ocieplenie posadzek (piana pur lub alternatywnie aluterm)			do 31.12.2026 17%
	Etap VII Wykończenie klatki schodowej, Drzwi, witryny, bramy, osobowa oraz podnośnik samochodowy z montażem, Montaż węzła ciepłowniczego, Tereny zewnętrzne - drogi, chodniki, zieleń, Zieleń- taras na dachu	Zakończenie budowy, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Przyłącze wodociągowe, Przyłącze kanalizacji sanitarnej, Przyłącze kanalizacji deszczowej, Przyłącze elektryczne i teletechniczne		do 30.06.2027 10%

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Deweloper upoważniony jest do zmiany ustalonej w umowie deweloperskiej ceny sprzedaży w przypadku: a) zmiany stawki podatku VAT, jeżeli zmiana taka nastąpi po podpisaniu umowy deweloperskiej. Jeżeli zmiana ta spowoduje podwyższenie ceny, Nabywca będzie mógł odstąpić od umowy deweloperskiej bez obowiązku zapłaty kary umownej lub ponoszenia jakichkolwiek innych obciążeń traktowanych jako forma odszkodowania dla Dewelopera natomiast w przypadku obniżenia podatku VAT Deweloper odpowiednio obniży cenę, a w przypadku wystąpienia nadpłat Deweloper zwróci Nabywcy wniesione przez niego nadpłaty w terminie 14 dni od daty powiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zmianie ceny b) w przypadku różnicy pomiędzy powierzchnią Lokalu wskazaną w Części Indywidualnej niniejszego Prospektu Informacyjnego, a powierzchnią wynikającą z pomiaru powykonawczego, cena zostanie odpowiednio skorygowana o kwotę wynikającą z pomnożenia liczby metrów kwadratowych, o które zmniejszyła lub zwiększyła się powierzchnia, przez cenę jednego metra kwadratowego Lokalu podaną w Części Indywidualnej niniejszego Prospektu Informacyjnego. W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy planowaną powierzchnią lokalu, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z ostatecznego obmiaru dokonanego po jego wybudowaniu, o więcej niż 2%, Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia, w którym został poinformowany o zmianie powierzchni. Nabywca nie może od umowy odstąpić, jeżeli – mimo zwiększenia powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego – Deweloper, po otrzymaniu zawiadomienia o zamiarze odstąpienia od umowy, złoży i przekaze Nabywcy oświadczenie w formie pisemnej o utrzymaniu dotychczasowej ceny. Powyższe postanowienia nie mają zastosowania w przypadku, gdy zmiana powierzchni wynika z uwzględnionych zmian lokatorskich wprowadzonych na życzenie Nabywcy. Waloryzacja ceny nie jest przewidziana.
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	

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	1. Zgodnie z art. 43 Ustawy, Nabywcy mają prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej: 1) w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia, jeżeli: - Umowa Deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, - jeżeli informacje zawarte w Umowie Deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, - jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcom zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, - jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę Deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy, - jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę Deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, 2) w przypadku nie przeniesienia na Nabywców praw wynikających z Umowy Deweloperskiej, w terminie wynikającym z tej umowy - przy czym przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywcy wyznaczają Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy Deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu są uprawnieni do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, zachowując roszczenie o zapłatę rekompensaty z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy Deweloperskiej, o której mowa w art. 39 ust. 2 Ustawy, 3) 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 Ustawy – przy czym prawo to przysługuje Nabywcom po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy, 4) 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 Ustawy – przy czym prawo to przysługuje Nabywcom w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia zawarcia Umowy Deweloperskiej, 5) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie - przy czym prawo to przysługuje Nabywcom po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy, 6) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy, 7) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy, 8) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy, na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku, poz. 1520). 9) W przypadku zmiany stawki podatku VAT Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy. Prawo to Nabywca może wykonać, w terminie 14 (czternaście) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zmianie ceny, spowodowanej zmianą obowiązującej stawki podatku od towarów i usług, lecz nie później niż do dnia poprzedzającego dzień zawarcia Umowy Przeniesienia Własności. W przypadku nieodstąpienia od umowy spowodowanej zmianą stawki podatku VAT cena Przedmiotu Umowy zostanie skorygowana uwzględniając stawkę podatku VAT aktualną na datę zawarcia Umowy Przeniesienia Własności. Nabywcy nie przysługuje prawo odstąpienia od umowy, jeżeli pomimo podwyższenia stawki podatku VAT Deweloper nie dokona korekty
--	---

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 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 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 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.

Deweloper oświadcza, że jeśli Nieruchomość będzie obciążona hipoteką na rzecz wierzyciela hipotecznego w związku z pozyskaniem zewnętrznych źródeł finansowania inwestycji przez Dewelopera – do umowy sprzedaży Deweloper zobowiązuje się przedłożyć zgodę wierzyciela hipotecznego na bezzieźzarowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na rzecz Nabywcy po wpłacie pełnej ceny sprzedaży przez nabywcę na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy.

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;
- Dziennik Ustaw – 38 – Poz. 1177
- 9) dokumentem potwierdzającym:

- a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
- 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 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 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.

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

- 1) aktualnymi odpisami ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości
- 2) KRS Spółki
- 3) pozwoleniem na budowę
- 4) projektem architektoniczno-budowlanym
- 5) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata

Wszystkie ww. dokumenty są dostępne dla osób zainteresowanych w siedzibie Dewelopera, w terminie uzgodnionym telefonicznie. Dane kontaktowe zostały podane w części ogólnej Prospektu Informacyjnego w rubryce poświęconej danym dewelopera.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Polskim Banku Spółdzielczym w Wyszkanie 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 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Polskiego Banku Spółdzielczego w Wyszkanie:

- 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,

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 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).

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.

IV.

CZEŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	zł brutto
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	
Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	zł brutto.

Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej 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	31.12.2027 r.	
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 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	liczba kondygnacji	6, z czego jedna podziemna
	technologia wykonania	żelbetonowa, wylewana, monolityczna
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Według załącznika nr 4
	liczba lokali w budynku	8
	liczba miejsc garażowych i postojowych	8
	dostępne media w budynku	Budynek wyposażony będzie w następujące instalacje: — energetyczną, — wodociagową, — kanalizacyjną, — c.o — wentylacji grawitacyjnej.
	dostęp do drogi publicznej	Bezpośredni dostęp do dróg publicznych ul. Kickiego oraz ul. Chrzanowskiego
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z załącznikiem nr 1 do Prospektu Informacyjnego	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń - według załącznika nr 1. Zakres i standard prac wykończeniowych – według załącznika nr 4
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu	Nie dotyczy
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Karta lokalu mieszkalnego (usytuowanie lokalu w budynku (rzut kondygnacji), powierzchnia użytkowa i układ pomieszczeń).
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)
4. Standard wykończenia budynków i lokali mieszkalnych