

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu:

11 lipca 2025

**PROSPEKT
INFORMACYJNY
„OSIEDLE NOWY SAD”
I ZADANIE
INWESTYCYJNE**

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	ALFA HOUSE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, KRS:0000593919.	
Adres	ul. Wał Miedzeszyński numer 131B, 04-987 Warszawa	
Numer NIP i REGON	NIP:9522141951	REGON:363348673
Numer telefonu		
Adres poczty elektronicznej		
Numer faksu	Nie dotyczy	
Adres strony internetowej dewelopera	https://osiedlenowysad.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	NIE DOTYCZY
Data rozpoczęcia	NIE DOTYCZY
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	NIE DOTYCZY

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	NIE DOTYCZY
Data rozpoczęcia	NIE DOTYCZY
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	NIE DOTYCZY
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	NIE DOTYCZY
Data rozpoczęcia	NIE DOTYCZY
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	NIE DOTYCZY
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	PRZECIWKO DEWELOPEROWI NIE TOCZY ANI NIE TOCZYŁO SIĘ ŻADNE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNE.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	ul. Wał Miedzeszyński 129, Warszawa, dzielnica Wawer dz. ew. 57/6, obręb 3-14-26
Numer księgi wieczystej	Księga wieczysta dla 1 zadania inwestycyjnego KW numer WA6M/00447372/2
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie istnieją żadne obciążenia hipoteczne na nieruchomości.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy

¹ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

² W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia³⁾	W sąsiedztwie istnieją obiekty domów jednorodzinnych i wielorodzinnych w różnym typie zabudowy. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się przedszkole oraz około 200m od inwestycji szkoła podstawowa. W niedalekiej odległości są tereny leśne oraz łąki nadwiślańskie. W promieniu mniejszym niż 1 km od inwestycji znajduje się trasa Mostu Południowego będąca częścią Południowej Dzielnicy Warszawy, a sama inwestycja znajduje się przy ul. Wał Miedzeszyński, które mogą generować uciążliwości hałasowe lub zapachowe. W okolicy ul. Ogórkowej realizowane są przedsięwzięcia deweloperskie, które mogą przez jakiś czas generować hałas związany z pracami budowlanymi.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy: Brak	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji; w przypadku studium – link do strony internetowej, na której jest zamieszczone, link do geoportalu, na którym przedstawiono granice ustaleń aktu. Dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy (w niniejszym prospekcie również jako „Studium”) zostało 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. Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim obowiązują postanowienia ww. studium. Teren oznaczono w studium symbolem (M2).12 – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: Zgodnie z zaświadczeniem z dnia 8 września 2023 roku wydanym przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy (Zaświadczenie nr 481/PP/2023) obecnie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.	
	Miejscowy plan odbudowy: Brak	
	Inne⁴⁾	

3 W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

4 Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) 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.

		Studium można znaleźć pod linkiem: https://architektura.um.warszawa.pl/-/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-warszawy
--	--	---

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	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

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu Zgodnie z decyzją nr 391/2020 o warunkach zabudowy wydaną przez Urząd Miasta Stołecznego Warszawy Urząd Dzielnicy Wawer Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wawer z dnia 23.10.2020 roku funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji to funkcja mieszkaniowa oraz usługowo-magazynowa.	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu: Zabudowa mieszkaniowa oraz usługowo-magazynowa.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	Zgodnie z decyzją nr 391/2020 o warunkach zabudowy wydaną przez Urząd Miasta Stołecznego Warszawy Urząd Dzielnicy Wawer Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wawer z dnia 23.10.2020 roku - Szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego od ul. Wał Miedzeszyński do 11m - Maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego od ul. Wał Miedzeszyński do 18 m - Maksymalna wysokość elewacji frontowej budynku usługowego, jej gzymsu lub attyki do 12m

⁵ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

		• Maksymalna wysokość kalenicy dachu budynku usługowego do 12m • Maksymalna wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) do 10m • Maksymalna wysokość głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego • Geometria dachów – dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachu od 0 do 45 stopni
	Forma architektoniczna	Zgodnie z decyzją nr 391/2020 o warunkach zabudowy wydaną przez Urząd Miasta Stołecznego Warszawy Urząd Dzielnicy Wawer Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wawer z dnia 23.10.2020 roku przedsięwzięcie deweloperskie obejmuje 16 budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.
	Usytuowanie linii zabudowy	Nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy terenu inwestycji oznaczonego literami BC do ul. Wał Miedzeszyński jako przedłużenie linii zabudowy na działce sąsiedniej. Według Załącznika graficznego nr 1 do decyzji, który jest integralną częścią decyzji nr 391/2020 o warunkach zabudowy wydaną przez Urząd Miasta Stołecznego Warszawy Urząd Dzielnicy Wawer Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wawer z dnia 23.10.2020 roku
	Intensywność wykorzystania terenu	Maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji do 0,20.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Warunki ochrony zostały określone w pkt. 1.2 Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi decyzji nr 391/2020 o warunkach zabudowy wydaną przez Urząd Miasta Stołecznego Warszawy Urząd Dzielnicy Wawer Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wawer z dnia 23.10.2020 roku.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	W decyzji nr 391/2022 2020 o warunkach zabudowy wydaną przez Urząd Miasta Stołecznego Warszawy Urząd Dzielnicy Wawer Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wawer z dnia 23.10.2020 roku nie ma szczególnych wymagań związanych z zagrożeniem powodzią.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Inwestycja lokalizowana jest na obszarze zabytku archeologicznego o nr AZP 58-68/3, stanowiącego zachowane w ziemi, pod współczesną warstwą użytkową, relikty osady tzn. Kultury łużyckiej z epoki brązu i wczesnej epoki żelaza, w związku z tym prze rozpoczęciem prac konieczne było zgłoszenie do konserwatora zabytków w celu ustalenia zakresu i rodzaju badań archeologicznych.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	W ramach projektu budowlanego należy stosować rozwiązania chroniące interesy osób trzecich przed: a) pozbawieniem do dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi

		b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie c) zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Warunki obsługi w zakresie komunikacji zostały opisane w pkt 1.4. decyzji nr 391/2020 o warunkach zabudowy wydaną przez Urząd Miasta Stołecznego Warszawy Urząd Dzielnicy Wawer Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wawer z dnia 23.10.2020 roku.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej opisano w pkt 1.3. decyzji nr 391/2020 o warunkach zabudowy wydaną przez Urząd Miasta Stołecznego Warszawy Urząd Dzielnicy Wawer Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wawer z dnia 23.10.2020 roku.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Zgodnie z decyzją nr 391/2020 o warunkach zabudowy z dnia 23.10.2020 roku minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 60%.
	Nadziemna intensywność zabudowy	Zgodnie z decyzją nr 391/2020 o warunkach zabudowy z dnia 23.10.2020 wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 0,2.
	Wysokość zabudowy	• Maksymalna wysokość elewacji frontowej budynku usługowego, jej gzymsu lub attyki do 12m • Maksymalna wysokość kalenicy dachu budynku usługowego do 12m • Maksymalna wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) do 10m • Maksymalna wysokość głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	W obszarze w promieniu 1 km od inwestycji nie ma planów zagospodarowania przestrzennego.
	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	• Decyzja nr 218/WAW/WZ/2025 dla CASA VESTA S.A. dla inwestycji polegającej na budowie budynku przedszkola w ramach zespołu budynków przedszkola. • Decyzja nr 121/PBR/2023 dla Mielniczuk Maciej Rozbudowa i przebudowa istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej • Decyzja nr 232/PBR/2023 dla Stoen Operator Sp. z o.o. – budowa linii kablowej podziemnej SN 15 kV

⁶ 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 nr 732/PBR/2022 dla Wnuk Jan Budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z instalacją gazową i dwoma szambami szczelnymi • Decyzja nr 184/PBR/2022 dla Stoen Operator sp. z o.o. Rozbiórka sieci elektroenergetycznej SN i linii napowietrznej SN • Decyzja nr 554/PBR/2022 dla Prejs Barbara budowa domu jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej „Dom w narcyzach 7” oraz dwóch szamb szczelnych • Decyzja nr 482/PBR/2023 budowa trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz sześciu szamb szczelnych • Decyzja nr 550/WAW/PB/2024 budowa sieci wodociągowej dn 100 mm, l=159,9m Źródło: http://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/
	Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Decyzja 153/2024 z dnia 7.02. 2024 roku Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia – Budowa zespołu produkcyjno – magazynowo- usługowego wraz zespołem socjalno – biurowym oraz infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na dz. ewid. nr 8,9,19,23, 43/7, obręb 3-12-84, przy ul. Bysławskiej w Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu zabudowy wielorodzinnej na działkach ewid. 5/8 5/14 obręb 3-14-18 ul. Wał Miedzeszyński w Dzielnicy Wawer m.st. Decyzja 1416/2023 z dnia 24.08.2023 - Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie: kanalizacji ściekowej Dn 600 w rejonie ul. Ogórkowej na odcinku od projektowanej kanalizacji ściekowej DN 600 w ul. Wał Miedzeszyński do projektowanej kanalizacji ściekowej Dn 600 w rejonie POW na terenie Dzielnicy Wawer w Warszawie. Decyzja 3028/2022 z dnia 11.10.2022 roku w - Pozwolenie na wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza z eksploatowanej instalacji do powlekania, zlokalizowanej przy ul. Ogórkowej 96 w Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy
	Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Inwestycja nie znajduje się na obszarze ograniczonego użytkowania.
	Miejscowych planach odbudowy	Brak miejscowego planu odbudowy dla obszaru w promieniu 1 km od inwestycji.
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	W promieniu 1 km od inwestycji istnieje zagrożenie powodziowe: • MZP z głębokością wody 0,2% (raz na 500 lat) • MZP z głębokością wody 1% (raz na 100 lat) • MZP z głębokością wody 10% (raz na 10 lat)

	• MZP z prędkością wody 0,2% (raz na sto lat) • MZP z prędkością wody 1% (raz na sto lat)
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 decyzji. Dodatkowo informujemy, że w czerwcu 2023r. Województwo Mazowieckie zawarło stosowne porozumienie z Miastem Stołecznym Warszawa na wspólną realizację zadania polegającą na opracowaniu koncepcji dla budowy nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 801 na odcinku od skrzyżowania z ul. Czarnuszki na terenie m. st. Warszawa do skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 721 (ul. Wyszyńskiego) na terenie miasta Józefowa, dla której uzyskana zostanie decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach inwestycji.
Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak.
Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak.
Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak.
Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak.
Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak.
Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak.
Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak.
Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak
Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja Nr 87/PBR/2023 wydana z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 16 lutego 2023 roku zmieniona decyzją nr 130/WAW/PR/2024/Z z dnia 27 marca 2024.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy – budynki w trakcie budowy.	
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 2021 r. poz. 2351, 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 – budynki w trakcie budowy.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia prac budowlanych Zadania numer I 30 kwietnia 2023 r. Planowany termin zakończenia prac budowlanych Zadania numer 1 – 30 maja 2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	4
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Zabudowa bliźniacza - w układzie po dwa budynki Odstęp między budynkami w zabudowie bliźniaczej od 7,36 m do 9,66 m.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	WEDŁUG NORMY PN-ISO-9836:2022-07 Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	70 % WKŁAD WŁASNY 30% WPLATY NABYWCÓW

przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Art. 6. [Środki ochrony zapewniane nabywcom przez dewelopera] 1. Deweloper zapewnia nabywcy jeden z następujących środków ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę: 1) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy; 2) zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy. 2. Deweloper ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny odpowiednio do wybranego rodzaju środka ochrony, o którym mowa w ust. 1, na zasadach określonych w art. 49. Art. 7. [Obowiązek zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego] 1. Deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego albo zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwanego dalej "mieszkaniowym rachunkiem powierniczym", dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego. 2. W przypadku wyodrębnienia z przedsięwzięcia deweloperskiego zadania inwestycyjnego deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego odrębnie dla każdego zadania inwestycyjnego. 3. Deweloper jest obowiązany do posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej umowy deweloperskiej lub ostatniej umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, w ramach tego przedsięwzięcia lub zadania. 4. Bank lub spółdzielcza kasa oszczędnościowo-kredytowa, zwana dalej "kasą", prowadzące mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonują wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podają 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. 5. Deweloper, który zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe, zapewnia, aby poziom ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę na ten mieszkaniowy rachunek powierniczy odpowiadał co najmniej poziomowi ochrony wpłat nabywcy określonemu w ustawie. Art. 8. [Wpłaty nabywcy na mieszkaniowy rachunek powierniczy] 1. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. 2. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach. 3. 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.	

⁷ 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. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) 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.

Art. 9. [Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego; termin wypowiedzenia]

1. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi lub kasie i tylko z ważnych powodów.
2. 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 lub inną kasą.
3. Bank lub kasa informują nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedziały umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia.

Art. 10. [Skutki wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego]

1. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub inną kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank lub kasę, z zastrzeżeniem, że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana.
2. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank lub kasę, w których dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku lub innej kasie, po przedstawieniu przez dewelopera oświadczenia z tego banku lub z tej kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy.
3. W przypadku, gdy deweloper nie przedstawi oświadczenia banku lub kasy, o którym mowa w ust. 2, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank lub kasa niezwłocznie zwracają nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku.
4. W czasie obowiązywania umowy, o której mowa w art. 7 ust. 1, oraz w terminie, o którym mowa w ust. 3, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na tym rachunku, z tym, że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w tej umowie.

Art. 11. [Obowiązek poinformowania nabywcy o zawarciu z innym bankiem umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego]

1. Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa w art. 10 ust. 1, informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie.
2. Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w ust. 1.

Art. 13. [Przeznaczenie środków z otwartego rachunku mieszkaniowego]

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.

Art. 14. [Koszty prowadzenia rachunku mieszkaniowego]

1. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera.
2. Środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje, o których mowa w ust. 1.

art. 17. [Kontrola przedsięwzięcia deweloperskiego przez bank lub kasę]

1. Bank lub kasa dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 i 3.
2. W trakcie kontroli bank lub kasa ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.
3. Koszty kontroli ponosi deweloper.
4. Kontrola obejmuje:
 - 1) sprawdzenie, czy:
 - a) deweloper posiada tytuł własności albo prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie

inwestycyjne, albo zgodę właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości na wpis roszczeń nabywcy, o których mowa w art. 38 ust. 2, w przypadku, gdy deweloper nie jest właścicielem albo użytkownikiem wieczystym nieruchomości,

b) wobec dewelopera nie zostało wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne albo upadłościowe, przez weryfikację wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz informacji zawartych w Krajowym Rejestrze Zadłużonych,

c) deweloper posiada pozwolenie na budowę albo dokonał zgłoszenia budowy, o której 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,

d) planowane przez dewelopera przeznaczenie środków, które będą wypłacone z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13,

e) wydatkowanie środków wypłaconych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13,

f) deweloper nie zalega z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne,

g) deweloper uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców lub podwykonawców,

h) deweloper dokonał wpłaty składki, o której mowa w art. 49, w należytą wysokość,

i) deweloper nie zalega ze zobowiązaniami wobec nabywców, którzy w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego odstąpili od umowy na podstawie art. 43 ust. 1-6,

j) deweloper nie zalega wobec Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego ze zobowiązaniem wynikającym z realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywcy w sytuacji, o której mowa w art. 48 ust. 1 pkt 6;

2) ustalenie przez wyznaczoną przez bank lub kasę osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, czy deweloper zakończył określony w harmonogramie etap realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, polegające w szczególności na sprawdzeniu:

a) wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy,

b) udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu,

c) uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy - w przypadku zakończenia robót budowlanych.

5. Czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. d, f, g, i oraz j, są wykonywane na podstawie oświadczeń dewelopera.

6. Przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 3, bank lub kasa przeprowadza czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. a, b, d oraz f-j oraz pkt 2, oraz przeprowadza weryfikację posiadania przez dewelopera:

1) decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub zawiadomienia o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu, oraz

2) zaświadczenia o samodzielności lokalu - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 lub 3.

7. W przypadku:

1) negatywnej oceny jednego z elementów określonych w ust. 4 pkt 1 lit. a, c-e oraz h lub pkt 2,

2) braku oświadczeń dewelopera, na podstawie których są wykonywane czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. f, g, i oraz j,

3) wszczęcia wobec dewelopera postępowania restrukturyzacyjnego albo upadłościowego, o którym mowa w ust. 4 pkt 1 lit. b

- bank lub kasa wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, i wyznacza deweloperowi termin na usunięcie nieprawidłowości.

8. Bank lub kasa wypłaca deweloperowi środki pieniężne, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, wyłącznie po usunięciu nieprawidłowości, o których mowa w ust. 7.

9. Bank lub kasa może dokonać kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, także w zakresie szerszym niż określony w ust. 4, jeżeli wynika to z umowy zawartej z deweloperem.

Art. 18. [Wypłata środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego po odstąpieniu od umowy deweloperskiej]

1. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez jedną ze stron, bank lub kasa wypłaca

	nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów. 2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 1080 i 1177) lub przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2020 r. poz. 814 i 1298 oraz z 2021 r. poz. 1080 i 1177). Art. 19. [Wypłata środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego po rozwiązaniu umowy deweloperskiej] 1. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, innego niż na podstawie art. 43, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. 2. Bank lub kasa wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w ust. 1.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Warszawski Bank Spółdzielczy w Warszawie
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	1. Przygotowanie inwestycji (zakup gruntu, uzyskanie pozwolenia na budowę, przygotowanie placu budowy) Stan zerowy (wykop, ławy fundamentowe, wieniec dolny, ścianki fundamentowe z boczaków, wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnej, chudy beton) – 25% - 30.09.2023 2. Stan surowy otwarty (wybudowanie ścian parteru, zalanie stropu nad parterem, wybudowanie ścian piętra, zalanie stropu nad piętrem, wybudowanie ścian II piętra, zalanie stropu nad II piętrem, wybudowanie trzonów kominowych, wybudowanie ścian działowych) – 25% - 30.11.2023 3. Stan surowy zamknięty (wykonanie warstw stropodachu (bez zieleni) / dachu, wstawienie okien) Wykończenie zewnętrzne (wykonywanie elewacji-ocieplenie budynku + siatka zatopiona w kleju) – 20% - 30.11.2024 4. Wykończenie wewnętrzne (instalacje podposadzkowe i podtynkowe, tynki gipsowe, wylewki) Drzwi wejściowe do lokali, elewacja – warstwy wierzchnie – wyprawy/okładziny, parapety zewnętrzne. – 20% - 30.11.2025 5. Budowa przyłącza energetycznego, montaż wewnętrznego osprzętu instalacyjnego (uzbrojenie tablicy elektrycznej, montaż pompy ciepła, uzbrojenie rozdzielaczy) Wykonanie przydomowych nawierzchni utwardzonych, ogrodzenia, uzyskanie ostatecznego pozwolenia na użytkowanie – 10 % - 31.05.2026
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena podlega waloryzacji. Wyciąg z Umowy deweloperskiej, która jest Załącznikiem do niniejszego Prospektu §6 ust.7 Umowy deweloperskiej:

	Strony oświadczają, że Cena przedmiotu umowy zawiera podatek od towarów i usług (VAT) – według stawki 8% (osiem procent) – przy czym Strony ustalają, że: a/ w przypadku, gdy w wyniku zmiany stawki podatku VAT Cena ulegnie zmianie w ten sposób, że Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty, to w takiej sytuacji Nabywca może odstąpić od Umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny, b/ w przypadku, gdy w wyniku zmiany stawki podatku VAT Cena ulegnie zmianie w ten sposób, że Deweloper będzie zobowiązany do zwrotu części Ceny, nadpłatę tę Deweloper zwróci Nabywcy na wniosek Nabywcy, a ponadto oświadczają, że: - powyższe odstąpienie będzie skuteczne o ile zawierać będzie zgodę Nabywcy sporządzoną w formie pisemnej, z podpisem Nabywcy poświadczonym notarialnie - na wykreślenie roszczenia Nabywcy wynikających z niniejszej umowy z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, - w przypadku realizacji przez Nabywcę niniejszego prawa odstąpienia - Deweloper zwróci Nabywcy w terminie 30 dni licząc od dnia odstąpienia, w nominalnej wysokości - wpłacone przez Nabywcę kwoty na poczet Ceny, z uwzględnieniem postanowień rachunku powierniczego i Nabywca na powyższe wyraża zgodę, w przypadku skorzystania przez Nabywcę z niniejszego odstąpienia, Nabywcy nie przysługują wobec Dewelopera żadne roszczenia lub kary. §5 ust.6 Umowy deweloperskiej: Strony postanawiają, że w przypadku gdy powierzchnia Budynku po ostatecznym pomiarze będzie mniejsza do 2% włącznie niż wskazana w dokumentacji projektowej (tj. w niniejszym akcie notarialnym) albo powierzchnia ta po ostatecznym pomiarze będzie większa o dowolną wielkość niż wskazana w dokumentacji projektowej (tj. w niniejszym akcie) – to niniejsza Cena nie ulegnie zmianie i Strony niniejszej umowy nie będą występować względem siebie z żadnymi roszczeniami z tego tytułu (za wyjątkiem opisanego poniżej ewentualnego prawa odstąpienia), przy czym w przypadku gdy powierzchnia Budynku po ostatecznym pomiarze będzie mniejsza o więcej niż 2% niż powierzchnia wskazana w dokumentacji projektowej, tj. w niniejszym akcie notarialnym, to w takiej sytuacji Nabywca może żądać zwrotu nadpłaty Ceny wynikającej z różnicy pomiędzy powierzchnią określoną w niniejszej umowie, a powierzchnią wyliczoną na podstawie obmiaru, przy przyjęciu ceny 1 metra Budynku (bez gruntu) wskazanej w ustępie 2 niniejszego paragrafu (powyżej) i w związku z tym żądaniem, Cena zostanie przez Strony zmieniona. Strony postanawiają, że gdy powierzchnia Budynku zwiększy się albo zmniejszy o więcej niż 2% - Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy, które Nabywca może zrealizować w terminie siedmiu dni od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie powierzchni, lecz nie później niż w terminie do dnia zawarcia Umowy Przeniesienia - przy czym: • powyższe odstąpienie będzie skuteczne o ile zawierać będzie zgodę Nabywcy sporządzoną w formie pisemnej, z podpisem Nabywcy poświadczonym notarialnie - na wykreślenie z ksiąg wieczystych roszczeń Nabywcy wynikających z niniejszej umowy, • w przypadku realizacji przez Nabywcę niniejszego prawa odstąpienia - Deweloper zwróci Nabywcy w nominalnej wysokości wpłacone przez niego kwoty na poczet Ceny w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy, • w przypadku skorzystania przez Nabywcę z powyższego odstąpienia Nabywcy nie przysługują wobec Dewelopera żadne roszczenia lub kary.
	WARUNKI ODSZKODOWANIA 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	Art. 43. [Przesłanki odstąpienia od umowy deweloperskiej lub innej umowy zawieranej z deweloperem] 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3) jeżeli deweloper nie doręczył 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; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów; 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1; 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; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. 7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.
---	---

	8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. Art. 44. [Skutki odstąpienia od umowy przez nabywcę] 1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy. 2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. 3. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank lub kasa z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5. 4. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej "Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym", w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. Art. 45. [Warunki skuteczności oświadczenia woli nabywcy o odstąpieniu od umowy] 1. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2.
--	---

INNE INFORMACJE	
I. Informacja o:	1) 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 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, 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.

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 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, 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.

III. Informacja

Środki pieniężne zgromadzone w **Warszawski Bank Spółdzielczy** 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 **Warszawskiego Banku Spółdzielczego**
- 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 lub kasy, 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 lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- **Warszawski Bank Spółdzielczy** korzysta także z następujących znaków towarowych: **BRAK INFORMACJI**

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 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

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. CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	do 31 lipca 2026 roku	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	3 (parter, 1 piętro, 2 piętro) budynku jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej.
	Technologia wykonania	Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej z dachem płaskim. Budynek w zabudowie bliźniaczej, schody żelbetowe, ściany konstrukcyjne i zewnętrzne silikatowe, ściany działowe silikatowe - standard w załączniku
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Podany w załączniku do prospektu informacyjnego.

	Liczba lokali w budynku	Nie dotyczy.	
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	2 miejsca postojowe, 0 miejsc garażowych	
	Dostępne media w budynku	gaz - brak woda - miejska – w przypadku braku możliwości podłączenia indywidualna studnia kanalizacja miejska -brak, szambo energia elektryczna - doprowadzona do skrzynki z bezpiecznikami ogrzewanie – pompa ciepła	
	Dostęp do drogi publicznej	Bezpośrednio od ul. Wał Miedzeszyński	
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Nie dotyczy.		
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Określenie powierzchni oraz układu pomieszczeń znajduje się w załączniku nr 1 – Rzut powierzchni domu oraz w załączniku nr 4 – standard wykończenia budynku.		
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	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. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem domu
 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 budynku
 5. Mapa podziału geodezyjnego działki
-