

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu
Warszawa, 14 sierpnia 2025

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	MASOVIA PROJEKT 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Numer KRS: 0000436283	
Adres	ul. Staniewicka 18, 03-310 Warszawa	
Numer NIP i REGON	NIP: 7010356819	REGON: 146350630
Numer telefonu	532 501 000 / 662 006 007	
Adres poczty elektronicznej	kontakt@reneta.pl	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelo- pera	www.reneta.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
--

Brak Doświadczenie

Doświadczenie innych spółek z grupy dewelopera:

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	ul. Płochocińska 197, 197A,199,199A,199B,199C, ul. Długorzeczna 50, Warszawa
Data rozpoczęcia	2008 r. (pierwsze PnB, zamienne PnB 2020 r. i zamienne PnB 2021 r.)
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	19.05.2023 r. (część inwestycji dot. 9 lokali usługowych – 1.500 m² PU) IIIOT/125/U/2023

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Płochocińska 197, 197A, 199, 199A, 199B, 199C, ul. Długorzeczna 50, Warszawa
Data rozpoczęcia	2008 r. (pierwsze PnB, zamienne PnB 2022)
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	13.02.2024 r. (181 lokali mieszkalnych z garażem podziemnym oraz przedszkolem – 8.800 m ² PU) IIWT/79/U/2024
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Podwale 14, Żary
Data rozpoczęcia	lipiec 2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12.10.2023 r. pozwolenie na użytkowanie lokalu handlowo-usługowego z ciągami pieszymi (Rossmann – 330 m ² PU) PINB – 7114/339/04/23
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie jest prowadzone

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO⁴³⁾

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	ul. Nasienna 11-13, 02-241 Warszawa działki ewidencyjne o nr 42 i 44 z obrębu geodezyjnego 2-05-03.
Numer księgi wieczystej	dz. ewid. nr 42 obręb 2-05-03 - KW WA5M/00478713/4 dz. ewid. nr 44 obręb 2-05-03 - KW WA1M/00104555/8
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak wpisów. Deweloper nie wyklucza finansowania inwestycji przez bank. Zabezpieczeniem kredytu może być obciążenie nieruchomości kredytem. Zgodnie z art. 20 ust. 5 i 6 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych z dnia 29 sierpnia 1997r. (Dz.U.2023.110 t.j.) w dziale IV księgi wieczystej mogą pojawić się roszczenia banków hipotecznych o ustanawianie na ich rzecz hipotek, dla zabezpieczenia spłaty kredytów, na nieruchomościach lokalowych z jednoczesnym ich wyodrębnieniem.

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

⁴³⁾ Część III w brzmieniu ustalonym w załączniku do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), na podstawie art. 49 tej ustawy, która weszła w życie z dniem 24 września 2023 r.

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy – numery ksiąg wieczystych wskazane powyżej.	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Załącznik 3.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Inwestycja realizowana na podstawie wydanej Decyzji o warunkach zabudowy nr 17/RU/2022 z dnia 17.02.2022 r. przeniesionych na Inwestora decyzją nr 66/RU/2023 z dnia 18.05.2023 r. w oparciu o Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	Dla terenu uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Rakowa zatwierdzony uchwałą nr XI/349/2024 Rady Stolecznego Warszawy z dnia 17 października 2024 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 28.10.2024 r. poz. 10303). Pozwolenie na budowę dla przedsięwzięcia deweloperskiego zostało wydane na podstawie Decyzji o warunkach zabudowy nr 17/RU/2022 z dnia 17.02.2022 r. przeniesionych na Inwestora decyzją nr 66/RU/2023 z dnia 18.05.2023 r.. Plan miejscowy uchwalony został po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę.
	Inne ⁴⁾	

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

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

4) Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:

- 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.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Przeznaczenie - Usługi lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Maksymalna intensywność zabudowy	Ustala się maksymalną intensywność zabudowy 1,5, w tym dla części nadziemnej 1,2
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,5 Ustala się maksymalną intensywność zabudowy 1,5, w tym dla części nadziemnej 1,2
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej 35%
	Maksymalna wysokość zabudowy	Ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 13,0 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1) ustala się realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych na działkach budowlanych, na których znajdują się te obiekty, jeżeli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej; 2) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, poprzez określenie wskaźników parkingowych: a) dla samochodów osobowych: - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – dla mieszkań o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 60 m² – 1 miejsce na 1 mieszkanie, przy czym dla mieszkań o powierzchni użytkowej większej niż 60 m² – 1 miejsce na 60 m² łącznej powierzchni użytkowej tych mieszkań, - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce na 1 mieszkanie, - dla usług administracji publicznej i usług publicznych, z wyłączeniem usług oświaty – 18 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej, - dla usług oświaty – szkół podstawowych – 10 miejsc na placówkę, - dla usług oświaty – szkół średnich – 15 miejsc na placówkę, - dla usług oświaty – przedszkoli i placówek opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 – 4 miejsca na placówkę, - dla usług handlu typu targowiska – 8 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej, - dla pozostałych, niewymienionych wyżej, usług i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – 25 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej, - dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów – 10 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej, b) dla rowerów: - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, - dla usług administracji publicznej i usług publicznych, z wyłączeniem usług oświaty – 5 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej, - dla usług oświaty – szkół podstawowych i szkół średnich – 20 miejsc na placówkę, - dla usług oświaty – przedszkoli i placówek opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 – 10 miejsc na placówkę, - dla pozostałych, niewymienionych wyżej, usług i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – 6 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej, - dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów – 4 miejsca na 1000 m² powierzchni użytkowej, 3) ustala się realizację ogólnodostępnych miejsc do parkowania dla samochodów osobowych wyłącznie dla: terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem MW, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem MN/MW, terenów usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem U/MN/MW, terenów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² lub usług lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem UC/U/MW oraz dla terenów usług lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem U/MW, przy czym: a) miejsca te nakazuje się realizować jako dodatkowe w stosunku do miejsc wynikających ze wskaźników parkingowych dla danego terenu, b) liczba tych miejsc nie może być mniejsza niż 10% liczby miejsc do parkowania wynikających ze wskaźników parkingowych dla danego terenu, określonych w pkt 2 lit. a; 4) ustala się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych; 5) wskazuje się na rysunku planu projektowany parking z systemu parkingów strategicznych „Parkuj i jedź”, poza obszarem planu.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1. ustala się ochronę przed hałasem – zgodnie z § 6 pkt 6 lit. b oraz § 11 pkt 2; to jest: dla terenów oznaczonych symbolem U/MW, U/MN i UC/U/MW oraz terenów I.2.U, C.4.1.U/MN/MW i H.12.U/MN/MW, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych oraz w związku z uciążliwością hałasową dróg: 1.KD-GP, 2.1.KD-G, 2.2.KD-G, 9.KD-L oraz terenów A.1.1.KDZ-KK, A.2.KK, J.11.KK-KDGP, J.12.KK nakazuje się stosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych, zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed hałasem, w szczególności zastosowanie przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi 2. wskazuje się, że teren znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie – zgodnie z § 6 pkt 7; to jest wskazuje się na rysunku planu granicę obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, w obrębie której obowiązują przepisy odrębne;

		3. ustala się zakazy i ograniczenia dla usług i zakładów uciążliwych – zgodnie z § 6 pkt 8. to jest: zakazuje się dla całego obszaru planu: a) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, b) składowania, przetwarzania, utylizowania odpadów lub ich magazynowania;
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	W planie nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wskazuje warunków
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Wskazuje się na rysunku planu granicę obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, w obrębie której obowiązują przepisy odrębne;
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Zasady obsługi komunikacyjnej: 1. ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 38.KD-D; 2. dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 8.KD-Z; 3. w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 12 ust. 4. to jest wskazane powyżej w punkcie Minimalna liczba miejsc do parkowania
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wskazuje warunków
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	Dla terenu J.6.U/MN – tereny usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; Dla terenu J.3.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; Dla terenu J.4.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; Dla terenu J.2.U/MW – tereny usług lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; Dla terenu J.5.U/MW – tereny usług lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; Dla terenu J.7.P/U – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług; KD-D – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej; Dla terenu J.3.1.KDW – przeznaczenie – droga wewnętrzna
	Maksymalna intensywność zabudowy	Dla terenu J.6.U/MN – ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,5; Dla terenu J.3.MN – ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,8 Dla terenu J.4.MN – ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,8 Dla terenu J.2.U/MW – ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 2,7; Dla terenu J.5.U/MW – ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 2,5; Dla terenu J.7.P/U – ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 2,0; Dla terenu 38.KD-D – nie ustala się; Dla terenu J.3.1.KDW – nie ustala się;
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Dla terenu J.6.U/MN – ustala się maksymalną intensywność części nadziemnej – 1,2, ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,5; Dla terenu J.3.MN – ustala się maksymalną intensywność części nadziemnej – 0,6, ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,2; Dla terenu J.4.MN – ustala się maksymalną intensywność części nadziemnej – 0,6, ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,2; Dla terenu J.2.U/MW – ustala się maksymalną intensywność części nadziemnej – 2,0, ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,5; Dla terenu J.5.U/MW – ustala się maksymalną intensywność części nadziemnej – 2,0, ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,5; Dla terenu J.7.P/U – ustala się maksymalną intensywność części nadziemnej – 1,5, ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,1; Dla terenu 38.KD-D – nie ustala się; Dla terenu J.3.1.KDW – nie ustala się
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Dla terenu J.6.U/MN – ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%; Dla terenu J.3.MN – ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%; Dla terenu J.4.MN – ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%; Dla terenu J.2.U/MW – ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%; Dla terenu J.5.U/MW – ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%; Dla terenu J.7.P/U – ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%; Dla terenu 38.KD-D – nie ustala się; Dla terenu J.3.1.KDW – nie ustala się;
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla terenu J.6.U/MN – ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 13,0 m; Dla terenu J.3.MN – ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,0 m Dla terenu J.4.MN – ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,0 m Dla terenu J.2.U/MW – ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 16,0 m; Dla terenu J.5.U/MW – ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 16,0 m, przy czym dla zabudowy od strony drogi 6.KD-Z – 19,5 m; Dla terenu J.7.P/U – ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 20,0 m; Dla terenu 38.KD-D – nie ustala się; Dla terenu J.3.1.KDW – nie ustala się

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

	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Dla terenu J.6.U/MN – ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%; Dla terenu J.3.MN – ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40% Dla terenu J.4.MN – ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40% Dla terenu J.2.U/MW – ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;; Dla terenu J.5.U/MW – ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;; Dla terenu J.7.P/U – ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%; Dla terenu 38.KD-D – ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%; Dla terenu J.3.1.KDW – ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, poprzez określenie wskaźników parkingowych: a) dla samochodów osobowych: - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – dla mieszkań o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 60 m² – 1 miejsce na 1 mieszkanie, przy czym dla mieszkań o powierzchni użytkowej większej niż 60 m² – 1 miejsce na 60 m² łącznej powierzchni użytkowej tych mieszkań, - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce na 1 mieszkanie, - dla usług administracji publicznej i usług publicznych, z wyłączeniem usług oświaty – 18 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej, - dla usług oświaty – szkół podstawowych – 10 miejsc na placówkę, - dla usług oświaty – szkół średnich – 15 miejsc na placówkę, - dla usług oświaty – przedszkoli i placówek opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 – 4 miejsca na placówkę, - dla usług handlu typu targowiska – 8 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej, - dla pozostałych, niewymienionych wyżej, usług i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – 25 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej, - dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów – 10 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej, b) dla rowerów: - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, - dla usług administracji publicznej i usług publicznych, z wyłączeniem usług oświaty – 5 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej, - dla usług oświaty – szkół podstawowych i szkół średnich – 20 miejsc na placówkę, - dla usług oświaty – przedszkoli i placówek opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 – 10 miejsc na placówkę, - dla pozostałych, niewymienionych wyżej, usług i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – 6 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej, - dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów – 4 miejsca na 1000 m² powierzchni użytkowej,
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	<u>Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu</u> Budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	- Szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 18 m - Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, jego attyki lub wysokość kalenicy głównej – maks. 12 m (maks. III kondygnacje nadziemne) Geometria gachu – zharmonizowana z geometrią dachów istniejących budynków – dach płaski o kącie nachylenia maks. 12°
	forma architektoniczna	W ramach projektu budowlanego należy dążyć do uzyskania ładny przestrzennego tzn. do takich rozwiązań przestrzennych, które tworzyć będą harmonijną całość oraz uwzględniać w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne oraz kompozycyjno-estetyczne (zgodnie z art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
	usytuowanie linii zabudowy	Nieprzekraczalna linia zabudowy od ul. Nasiennej, zgodnie z Ustawą o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z póź. zm.) – w odległości 10 m od granicy działek 42 i 44 z obr. 2-05-03 z działką drogową nr ew. 33 9ul. Nasienna
	intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – maks. 40 %

	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Inwestycja nie jest zaliczana do rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. • Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych wg art. 75 ust. 1 ustawy prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2021 r., poz. 1973, ze zm.) • Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji (art. 75 ust. 2 ww. ustawy Prawo ochrony środowiska). • Inwestor zobowiązany jest utrzymywać czystość i porządek na terenie nieruchomości i zapewnić usuwanie odpadów komunalnych i ścieków zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach (Dz.U. z 2021 r., poz. 888, ze zm.). • Inwestor zobowiązany jest określić sposób postępowania z odpadami innymi niż komunalne oraz sposób zagospodarowania mas ziemnych powstałych w związku z realizacją inwestycji zgodnie z przepisami działu II Ustawy o odpadach (Dz. U. z 2021 r., poz. 779, ze zm.) • Inwestor nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich, także odprowadzać wód ani wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie, zgodnie z art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 624 ze zm.) • Ze względu na usytuowanie planowanej inwestycji w obszarze ograniczonego użytkowania Portu Lotniczego i. Fryderyka Chopina w Warszawie (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 20 lipca 2011 r., Nr 128, poz. 4086, ze zm.), poza strefami ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów Z1 i Z2, należy zapewnić odpowiednią izolacyjność akustyczną ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów - zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy oraz zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	W ramach projektu budowlanego należy stosować rozwiązania chroniące interesy osób trzecich przed pozbawieniem: • 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; • Uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie Zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Obsługa komunikacyjna inwestycji od ul. Nasiennej. Zarządca drogi gminnej - ul. Nasiennej - uzgodnił projekt niniejszej decyzji (opinia nr 175/2020 z dnia 23.11.2020 r., znak: 5.MME.UD-XVI-WIR-ID), informując, że: - funkcjonowanie inwestycji nie drogowej zależy od jej powiązań z układem dróg publicznych, - planowana inwestycja wygeneruje zwiększony ruch pojazdów samochodowych, - obecne zagospodarowanie pasa drogowego ul. Nasiennej nie spełnia odpowiednich warunków technicznych zawartych w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U.2016.124 z późn. zm.), - szerokość pasa drogowego ul. Nasiennej wynosi ok. 4,5 m, co uniemożliwia prawidłowy i bezpieczny ruch pojazdów i pieszych. W związku z powyższym, uwagi na wielkość projektowanej inwestycji, obsługa komunikacyjna planowanego zamierzenia budowlanego wymagać będzie rozbudowy drogi publicznej i spełnienia następujących warunków: 1. uwzględnienia w projekcie zagospodarowania działki linii rozgraniczających ul. Nasiennej projektowanych w procedowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Rakowa i wyznaczonych przez Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego; 2. zgodnie z art. 16 pkt 1 i 2 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2021r. poz. 1376 z późn. zm.) budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją nie drogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia; 3. szczegółowe warunki i zakres przebudowy drogi określi umowa zawarta pomiędzy zarządcą drogi a inwestorem (wnioskodawcą), której podpisanie powinno nastąpić przed złożeniem do zaopiniowania przez zarządcę drogi projektu zagospodarowania terenu planowanej inwestycji; 4. usytuowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulicy w oparciu o przepisy: a) Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2021r. poz. 1376 z późn. zm.); b) Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U.2016.124 z późn. zm.) c) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2019, poz. 1065, z późn. zm.). 5. nie dopuszcza się parkowania pojazdów w pasie drogowym ul. Nasiennej; 6. zapewnienie miejsc parkingowych wynikających ze wskaźnika dla strefy, na terenie własnej posesji; 7. uwzględnienie dla potrzeb inwestycji, w projekcie zagospodarowania działki lokalizacji dodatkowych miejsc postojowych, w ilości 20% (wskaźnik ten może ulec zmniejszeniu, co zostanie doprecyzowane w umowie, o której mowa w punkcie 3 powyżej), ponad liczbę miejsc wynikającą z tzw. 11wskaźnika dla strefy", określonego w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego - rys. nr 8 - strefy zróżnicowanych

		warunków obsługi komunikacyjnej i parkowania pojazdów (załącznik nr 2 do uchwały nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r. - ujednolicona forma z wyróżnieniem zmian załącznika nr 2 do uchwały nr LXXX/2746/2006 z dnia 10.10.2006 r. z późn. zm.). Z obserwacji obszaru, na którym planowana jest inwestycja wynika, że do prawidłowej obsługi komunikacyjnej takich obiektów niezbędne jest zapewnienie nie tylko miejsc parkingowych wynikających z tzw. 11wskaźnika parkingowego na terenie własnej posesji". Dodatkowe miejsca postojowe dla inwestycji odciążą parkowanie w przestrzeni ulic i tym samym wpłyną na poprawę przejeźdźności i bezpieczeństwa ruchu na tychże ulicach; 8. zlokalizowanie ponadnormatywnych miejsc postojowych w poziomie terenu z możliwością swobodnego dostępu do nich w celu zaspokojenia potrzeb związanych z obsługą planowanego budynku mieszkalnego; 9. miejsca parkingowe przeznaczone dla osób niepełnosprawnych nie stanowią ogólnodostępnych miejsc parkingowych; 10. zjazd indywidualny powinien spełniać zapisy zawarte w § 79 Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U.2016.124 z późn. zm.); 11. uzyskanie opinii Biura Zarządzania Ruchem Drogowym dla lokalizacji nowego zjazdu z ul. Nasiennej; 12. uzgodnienie z zarządcą dróg gminnych projektu zagospodarowania terenu w zakresie obsługi komunikacyjnej z uwzględnieniem uwag zawartych w ww. opinii, jeśli jest wymagana, co może nastąpić po podpisaniu umowy wymienionej w punkcie 3; 13. uzyskanie zezwolenia zarządcy drogi dla lokalizacji nowego zjazdu zgodnie z uprzednio uzgodnionym projektem zagospodarowania terenu; 14. uzgodnienie z zarządcą drogi projektu konstrukcji nowego zjazdu wykonanego przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia, przed przystąpieniem do budowy tego zjazdu; 15. uzyskanie od zarządcy drogi decyzji wyrażającej zgodę w szczególności uzasadnionych przypadkach na lokalizowanie w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego; 16. uzyskanie decyzji zezwalającej na zajęcie pasa drogowego drogi gminnej w celu prowadzenia robót i poniesienia opłat za zajęcie pasa drogowego - zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 1 czerwca 2004 r. w sprawie określenia warunków udzielania zezwoleń na zajęcie pasa drogowego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1264), w wysokości określonej w uchwale Nr XXXI/666/2004 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 27 maja 2004 r. w sprawie wysokości opłat za zajęcie pasa drogowego dróg publicznych na obszarze m. st. Warszawy, z wyjątkiem autostrad i dróg ekspresowych; 17. uzyskanie decyzji zezwalającej na zajęcie pasa drogowego drogi gminnej w celu umieszczenia urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego i ustalającej opłaty roczne za zajęcie pasa drogowego - zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 1 czerwca 2004 r. w wysokości określonej w Uchwale Radym. st. Warszawy wymienionej w punkcie 16 powyżej; 18. polityka miasta w tym zakresie określona jest w „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m. st. Warszawy” (Uchwała Radym. st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10.10.2006 r. ze zm.), gdzie dla strefy II ustalono: 1 miejsce na mieszkanie i nie mniej niż 1 miejsce na 60 m² powierzchni użytkowej mieszkania; 19. liczba miejsc parkingowych wymaga uszczegółowienia w projekcie budowlanym z uwzględnieniem faktycznych potrzeb wynikających z funkcji obiektu i liczby osób zatrudnionych; 20. usytuowanie i parametry stanowisk postojowych powinny spełniać wymogi zawarte w Dziale II rozdział 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; 21. stanowiska postojowe, w tym również dla osób niepełnosprawnych, inwestor obowiązany jest zapewnić na terenie objętym wnioskiem; 22. należy również zapewnić miejsca postojowe dla rowerów w ilości min. 10 miejsc na 100 miejsc postojowych dla samochodów.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Planowaną inwestycję należy podłączyć do miejskiej sieci inżynierskiej poprzez istniejącą na terenie sieć, wg umów i na warunkach zawartych między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem. Pokrycie zapotrzebowania na media, jak również ewentualna przebudowa istniejących sieci kolidujących z planowaną inwestycją – w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestorów sieci
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 30% powierzchni terenu inwestycji, w tym 50% na gruncie rodzimym
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy – nie określono w decyzji o warunkach zabudowy
	nadziemna intensywność zabudowy	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, jego attyki lub wysokość kalenicy głównej – maks. 12 m (maks. III kondygnację nadziemne)
	wysokość zabudowy	Planowaną inwestycję należy podłączyć do miejskiej sieci inżynierskiej poprzez istniejącą na terenie sieć, wg umów i na warunkach zawartych między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem. Pokrycie zapotrzebowania na media, jak również ewentualna przebudowa istniejących sieci kolidujących z planowaną inwestycją – w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestorów sieci
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejskowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z uchwałami dot. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla rejonu w promieniu 1 km od terenu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, tj: 1. Uchwała Rady Miasta Stołecznego Warszawy nr XIII/269/2019 r. z dnia 30.05.2019 r. w sprawie MPZP obszaru Wiktoryn-cz. B; 2. Uchwała Rady Gminy Włochy nr 423/XLVIII/98 z dnia 16.06.1998 r. w sprawie uchwalenia MPZP w gminie Warszawa-Włochy – etap 1 obejmującego wydzielony z obszaru UT-10 rejonu B-19 teren istniejącego cmentarza przy ul. Leonidasa i jego otoczenia; 3. Uchwała Nr XI/349/2024 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 17 października 2024 r. w sprawie MPZP obszaru Rakowa; 4. Uchwała Nr XI/350/2024 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 17 października 2024 r. w sprawie MPZP obszaru Salomea; Pełne wersje Uchwał dostępne w Biurze Sprzedaży.

	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	• Nr 29/WLO/CP/2024 z dnia 24.06.2024 dla budowy fragmentu drogi publicznej dla OVERKAM 7 QUBE SPV 12 sp. u o.o., ul. Szybka • Nr 02/WLO/CP/2024 z dnia 05.01.2024 dla budowy sieci kanalizacji deszczowej dla OVERKAM 7 QUBE SPV 12 sp. u o.o., ul. Łopuszańska • Nr 44/WLO/CP/2024 z dnia 26/08/2024 dla budowy sieci wodociągowej rozdzielczej dla OVERKAM 7 QUBE SPV 12 sp. u o.o., ul. Orzechowa • Nr 03/WLO/WZ/2024 z dnia 05.01.2024 dla rozbudowy, przebudowy i nadbudowy wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku gospodarczego na budynek usługowy z restauracją, ul. Łopuszańska 26C • Nr 37/WLO/WZ/2024 z dnia 16.02.2024 dla przebudowy i rozbudowy hali przeładunkowej oraz częścią administracyjno-socjalną wraz z instalacją fotowoltaiczną dla General Logistics System Poland sp. z o.o., ul. Fajansowa 1 • Nr 07/WLO/CP/2024 z dnia 11.03.2024 dla budowy sieci kanalizacji sanitarnej, sieci wodociągowej rozdzielczej oraz przyłącza do sieci ciepłej dla JESS TRAN sp. komand., ul. Borsucza • Nr 38/WLO/WZ/2024 z dnia 16.02.2024 dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego dla L&A Group sp. z o.o., ul. Głuszycka 8 • Nr 30/WLO/WZ/2024 z dnia 13.02.2024 dla budowy instalacji zbiornikowej na gaz płynny z dwoma podziemnymi zbiornikami o pojemności 4850l każdy dla Nasz Rynek sp. z o.o., ul. Bakalarska 11 • Nr 51/8WLO/CP/2024 z dnia 08.10.2024 dla Rozbudowa drogi gminnej ul. Flisa i budowa fragmentu drogi gminnej 37KD-D dla m.st. Warszawa • Nr 104/AM/WLO/WZ/2024/U z dnia 26.09.2024 umorzenie postępowania dotyczy budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, miejscami parkingowymi naziemnym dla Dynamic Development 3, ul. Flisa • Nr 78/WLO/WZ/2024/P z dnia 09.04.2024 przeniesienie decyzji nr 171/RU/2022 z dnia 27.10.2022 o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego, al. Krakowska 205/211 • Nr 16/WLO/ZU/2024/P z dnia 29.01.2024 dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym dla Polaris Development sp. z o.o., al. Krakowska 201 • Nr 21/WLO/WZ/2024 z dnia 31.01.2024 dla budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową z garażami podziemnymi, w tym realizowany jako dwukubaturowy dla Greenfields Re sp. z o.o., ul. Krakowiaków 16 • Nr 05/WLO/WZ/2024 z dnia 05.01.2024 dla rozbudowy budynku poprzez zabudowanie podcienia budynku hotelowego na pomieszczenie agregatu prądowłczego dla B&B HOTELS sp. z o.o., al. Krakowska • Nr 41/WLO/WZ/2024 z dnia 22.02.2024 dla budowy trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, ul. Krakowiaków 16 • Nr 27/WLO/WZ/2024 z dnia 07.02.2024 dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową i garażem podziemnym dla Greenfields Re sp. z o.o., ul. Krakowiaków 16 • Nr 33/WLO/CP/2024 z dnia 01.07.2024 dla budowy elektroenergetycznych sieci kablowych SN15kV i nn 0,4kV dla Stoen Operator sp. z o.o., ul. Orzechowa • Nr KOC/6354/Ar/23 i KOC/6357/Ar/23 z dnia 25.02.2024 dla budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi oraz garażami podziemnymi i infrastrukturą techniczną dla Beneficium Sp. z o.o. Sp.k. i Gielda Okęcie Sp. z o.o., ul. Leonidasa • Nr 37/WLO/CP/2024/U z dnia 24.07.2024 dla budowy zespołu urządzeń PLAY, w tym antenowych konstrukcji wsporczych, ul. Działkowa 62 • Nr 46/WLO/WZ/2024 z dnia 29.02.2024 dla budowy 2 zbiorników ppoż. dla Spółdzielnia Piekarsko-Ciastkarska, ul. Krakowiaków 103 • Nr 11/WLO/CP/2024 z dnia 18.03.2024 dla budowy gminnej drogi publicznej dla OVERKAM 7 QUBE SPV12 sp. z o.o., ul. Jutrzenki • Nr 14/WLO/CP/2024 z dnia 10.02.2024 dla rozbudowy drogi gminnej w zakresie chodnika dla OVERKAM 7 QUBE SPV12 sp. z o.o., ul. Jutrzenki 92 • Nr 12/WLO/CP/2024 z dnia 18.03.2024 dla budowy drogi publicznej wzdłuż torów kolejowych WKD dla OVERKAM 7 QUBE SPV12 sp. z o.o., ul. Jutrzenki • Nr 36/WLO/WZ.2024 z dnia 15.02.2024 dla budowy budynku magazynowo - usługowego z częścią biurowo-mieszkaniową na centrum szkoleniowe dla techników sieci światłowodowej wraz z biurami i częścią socjalną, ul. Jutrzenki 96 • Nr 28/WLO/CP/2024 z dnia 07.06.2024 dla budowy kontenerowej stacji transformatorowej dla POLENERGIA Dystrybucja sp. z o.o., ul. Jutrzenki • Nr 26/WLO/CP/2024 z dnia 06.06.2024 dla budowy podziemnych linii kablowych SN i nN wraz ze złączami kablowymi nN dla Polenergia Dystrybucja sp. z o.o., ul. Jutrzenki • Nr 34/WLO/PU/2024 z dnia 05.02.2024 dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego o kilku bryłach, z garażem podziemnym dla Krakowiaków sp. z o.o., ul. Krakowiaków 80a • Nr 02/WLO/ZRID/2024 z dnia 18.06.2024 dla Budowy drogi publicznej 14KD-L 15KD-L w rejonie ul. Jutrzenki, Łopuszańskiej, Prymaty wraz z budową oświetlenia, kanalizacji teletechnicznej, kanalizacji deszczowej, zbiornika rozsączającego z niezbędnymi urządzeniami oraz rozbiorą i przebudową istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, na dz. ew. 12/1 oraz części dz. ew. 1/11, 2/10, 2/11
--	---	--

- 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.

		- Nr 46/WLO/CP/2024 z dnia 10.09.2024 dla budowy podziemnych linii kablowych nN, budowa złączy kablowych nN dla POLENERGIA Dystrybucja sp. z o.o., ul. Przedpole, ul. Łopuszańska - Nr 18/WLO/CP/2024 z dnia 16.04.2024 dla budowa osiedlowej sieci ciepłowniczej na dz. ew. nr 23/2 z obrębu 2-05-03 przy ul. Łopuszańskiej 47 dla SGI NOVA sp. z o.o. - Nr 84/AM/WLO/ZRID/2024 z dnia 10.04.2024 dla budowy ul. Równoległej od ul. Szybkiej do ul. Łopuszańskiej w Dzielnicy Włochy - Nr 44/WLO/WZ/2024 z dnia 27.02.2024 dla budowy budynku biurowo-usługowego z częścią mieszkalną wielorodzinną i garażem podziemnym oraz podziemnym zbiornikiem retencyjnym dla GEMMA INWESTYCJE sp. z o.o. sp.k., ul. Światowa 3,5,7 - Nr 53/WLO/WZ/2024 z dnia 08.03.2024 dla budowy budynku gospodarczego z garażem, ul. Jantar 7 - Nr 72/WLO/WA/2024/P z dnia 24.05.2024 dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, ul. Jantar 26 - Nr 67/WLO/WZ/2024/U z dnia 15.04.2024 dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym, ul. Jantar 4,6 - Nr 18/WLO/WZ/2024 z dnia 30.01.2024 dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym, ul. Łopuszańska 38 - Nr 57/WLO/WZ/2024/P z dnia 14.03.2024 dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, miejscami postojowymi, elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną dla Dom Development S.A., ul. Równoległa - Nr 34/WLO/WZ/2024/O z dnia 14.02.2024 dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, elementami zagospodarowania terenu, drogą wew. miejscami parking. i niezbędną infrastrukturą dla HRA Architekti sp. z o.o., ul. Równoległa Nr 22/WLO/WZ/2024/U z dnia 01.02.2024 dla budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ul. Równoległa
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	- Nr 202/OŚ/2023 z dnia 10.05.2023 dla zabudowy mieszkaniowej ob. 2-05-03, dz. ew. 23/2 - Nr 400/OŚ/2023 z dnia 13.09.2023 dla budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną, stanowiących etap V i etap VI inwestycji (faza III) ob. 2-05-03, dz. ew. 55 i części dz. ew. nr 45 - Nr 318/OŚ/2021 z dnia 30 czerwca 2021 dla rozbudowy zespołu zabudowy mieszkaniowej ob. 2-05-03, dz. ew. nr 57 i 58 - Nr 168/OŚ/2022 z dnia 11.03.2022 dla zabudowy wielorodzinnej - Nr 298/OŚ/2024 z dnia 05.07.2024 dla zespołu zabudowy mieszkaniowej przy ul. Krakowiaków ob. 2-05-03, dz. ew. 10/1, 10/2, 11, 12, 56/3, 56/4, 56/8; ob.2-05-08, dz. ew. 17/1 - Nr 384/OŚ/2024 z dnia 29.08.2024 dla budowy osiedla domów wielorodzinnych, ob. 2-07-05, dz. ew. 2, 3 - Nr 431/OŚ/2022 z dnia 22 lipca 2022 dla budowy zespołu budynków mieszczących serwerownie komercyjne wraz z powiązanym z nimi budynkiem biurowym oraz budynkami i urządzeniami technicznymi zabezpieczającymi funkcjonowanie serwerowni, przy ul. Krakowiaków 91/101, ob. 2-05-08, dz. ew. 14/1, 14/2 - Nr 53/OŚ/2023 z dnia 31 stycznia 2023 dla adaptacji części istniejącej hali magazynowo-biurowej na potrzeby serwisu blacharsko-lakierniczego samochodów osobowych, ob. 2-05-03, dz. ew. 34/3 - Nr 321/OŚ/2021 z dnia 30.06.2021 dla budynków mieszkalnych ob. 2-05-01, dz. ew. 37, 38, 39 - Nr 618/OŚ/2022 z dnia 25.10.2022 dla budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażem podziemnym, ob. 2-05-01, dz. ew. 59 - Nr 287/OŚ/2021 z dnia 18.06.2021 dla zabudowy mieszkaniowej, ob. 2-05-05, dz. ew. 9/3, 9/4 - Nr 49/OŚ/2021 z dnia 22.02.2021 dla budynku magazynowo-biurowego, ob. 2-07-05, dz. ew. 147, 146 - Nr 7/OŚ/2025 z dnia 08.01.2025 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ob. 2-07-05, dz. ew. 52/1, 52/2, 53/1, 56/3, 56/4, 57, 61, 63/1, 75, 76, 77, 78, 79, 137/1,137/2 - Nr 349/OŚ/2023 z dnia 24.08.2023 dla budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ob. 2-05-06, dz. ew. 75/3, 75/4, 75/6, 75/7, 75/10, 75/12, 75/13, 75/16, 75/20, 75/21, 75/28, 97, 76/1, 76/2, 76/3 484/OŚ/2022 z dnia 25.08.2022 dla budynku biurowego ob. 2-07-02, dz. ew. 13/1, 13/2 - Nr 687/OŚ/2022 z dnia 30.11.2022 dla budynków mieszkalnych, ob. 2-07-02, dz. ew. 20 - Nr 517/OŚ/2022 z dnia 13.09.2022 dla zespołu zabudowy wielorodzinnej ob. 2-05-01, dz. ew. 35 - Nr 184/OŚ/2021 z dnia 05.05.2021 dla budowy czterech budynków ob. 2-05-01, dz. ew. 8, 9 - Nr 246/OŚ/2022 z dnia 25.04.2022 dla zespołu czterech budynków mieszkalnych ob. 2-05-01, dz. ew. 4, 5, 6 - Nr 253/OŚ/2022 z dnia 29.04.2022 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ob. 2-05-01, dz. ew. 216
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Teren inwestycji, zgodnie z załącznikiem 1 do Uchwały Sejmiku Województwa Mazowieckiego w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie znajduje się na obszarze ograniczonego użytkowania.
	miejscowych planach odbudowy	Nie stwierdzono.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie stwierdzono.

	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	Podpisana umowa U-20/2023 dotycząca ustalenia szczegółowych warunków układu komunikacyjnego w rejonie ul. Nasiennej w celu polepszenia obsługi komunikacyjnej terenów Inwestycji nie drogowej zawarta 18.12.2023. Kopia umowy dostępna w biurze sprzedaży
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie stwierdzono.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie stwierdzono.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Nie stwierdzono.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie stwierdzono.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie stwierdzono.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie stwierdzono.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie stwierdzono.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie stwierdzono.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie stwierdzono.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie stwierdzono.
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 24/WLO/PB/2024 z dnia 16.02.2024 roku zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno- budowlany dnia 30.05.2023 roku, wydane z up. Prezydenta m. st. Warszawy Naczelnik Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Włochy. Decyzja jest ostateczna i prawomocna.	

* Niepotrzebne skreślić.

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	70% finansowanie bankowe 30% wkład własny
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	...
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych - kwiecień 2025 r. Zakończenie prac budowlanych – marzec 2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z §12 rozporządzeniem Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 11 września 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1609), tekst jednolity dnia 12 lipca 2022 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 1679), zastosowanie znajduje norma: PN-ISO 9836:2022-07 zgodnie z którą do powierzchni użytkowej wliczono powierzchnie elementów nadających się do demontażu i rozbiórki, w tym rearanżacji (rury, kanały i ścianki działowe), nie wliczono natomiast powierzchni pod ściankami wewnętrznymi konstrukcyjnymi, jak również powierzchni na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających. Ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu zostanie ustalona po wybudowaniu Budynku, na podstawie inwentaryzacji powykonawczej, przeprowadzonej przez uprawnionego geodetę na koszt i zlecenie Dewelopera i będzie obliczona w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	70% finansowanie bankowe 30% wkład własny
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	W trakcie podpisywania umowy
Środki ochrony nabywców	Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45%

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. z 2024 r. poz. 695) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper będzie posiadał mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony dla Przedsięwzięcia Inwestycyjnego obejmującego budowę budynku wielorodzinnego, do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej umowy deweloperskiej w ramach tego Przedsięwzięcia; - 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 Inwestycyjnego, a wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów tego zadania inwestycyjnego, określonych w jego harmonogramie; - Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Inwestycyjnego określonego w jego harmonogramie, o czym Deweloper poinformuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku; - prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów; - umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody Nabywcy, z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na tym rachunku, przy czym sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w tej umowie; - Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia Inwestycyjnego; - Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 (trzydziestu) dniach od dnia zawarcia Umowy Deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Inwestycyjnego w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu; - po zakończeniu ostatniego etapu Przedsięwzięcia Inwestycyjnego, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na 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 Nabywca wyraził zgodę; - Bank będzie dokonywał kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych i w tym celu Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym Przedsięwzięcia Inwestycyjnego; - w przypadku odstąpienia przez którąkolwiek ze stron od Umowy Deweloperskiej na podstawie art. 43 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695 ; dalej jako „Ustawa”), Bank wypłaci środki przypadające Nabywcy z mieszkaniowego rachunku powierniczego w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej; - w przypadku rozwiązania Umowy na innej podstawie (w tym odstąpienia od umowy na innej podstawie niż wynikające z art. 43 Ustawy), Bank wypłaci środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości po otrzymaniu pisemnego zgodnego oświadczenia woli stron Umowy Deweloperskiej, o sposobie zadysponowania tymi środkami oraz dyspozycji płatniczej Nabywcy według wzoru obowiązującego w Banku; Ewentualnie inne zasady wynikające z umowy zawartej z Bankiem
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	W trakcie zawierania Umowy

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Nazwa etapu oraz % udział etapu w kosztach realizacji inwestycji.		Termin realizacji etapu
	Etap I – przygotowanie inwestycji zakup gruntu – 100% prace projektowe wraz z pozwoleniem na budowę – 100%	25%	do 31 lipca 2025 r.
	Etap II – roboty ziemne i stan zerowy - zagospodarowanie placu budowy - 60% - roboty ziemne – 100% - fundamenty – 100% ściany podziemia – 50%	18%	do 31 stycznia 2026 r.
	Etap III – Stan surowy otwarty - ściany podziemia i izolacje fundamentów – 100% - strop nad piwnicą i schody podziemia – 100% - ściany konstrukcyjne – 100% - stropy – 100% - schody wewnętrzne – 100% ścianki działowe – 40%	13%	do 31 maja 2026 r.
	Etap IV – Stan surowy zamknięty - dach – 70% - stolarka okienna – 50% - ścianki działowe – 100% - instalacja wod.-kan. – 30% - instalacje elektryczne – 40% izolacja stropu nad garażem – 100%	11%	do 31 sierpnia 2026 r.
	Etap V – Stan wykończeniowy wewnętrzny - dach – 100% - stolarka okienna – 100% - tynki – 50% - instalacje wod.-kan. – 60% - instalacja gazowa – 50% - instalacja c.o. – 50% - instalacja wentylacji – 50% instalacje elektryczne – 90%	10%	do 31 grudnia 2026 r.
	Etap VI – Stan wykończeniowy zewnętrzny - bramy garażowe – 100% - tynki - 100% - posadzki – 100% - elewacja – 50% - instalacje zewnętrzne - 50% - instalacje wod.-kan. – 100% - instalacja gazowa – 100% - instalacja c.o. – 100% - instalacja wentylacji 100% instalacje elektryczne – 100%	11%	do 31 marca 2027 r.
	Etap VII - Pozostałe prace wykończeniowe - drzwi, balustrady – 100% - elewacja – 100% - instalacje zewnętrzne – 100% - zagospodarowanie terenu – 100% pozwolenie na użytkowanie – 100%	12%	do 30 czerwca 2027 r.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Strony ustalają, że Cena może ulec zmianie jedynie w przypadku: - podwyższenia lub obniżenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia Ceny, - wystąpienia różnicy pomiędzy projektowaną Powierzchnią Sprzedaży (bez powierzchni ogródka/tarasu/balkonu) wymienioną w ust. 7.2 a ostateczną Powierzchnią Sprzedaży ustaloną w inwentaryzacji powykonawczej, przy czym nie dotyczy to różnicy w powierzchni wynikającej jedynie z wprowadzenia zmian lokatorskich. W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT), o której mowa w ust. 7.4 pkt a), Cena Lokalu zostanie odpowiednio podwyższona lub obniżona w taki sposób, że do części Ceny netto, która nie została wpłacona przez Nabywcę na Rachunek Indywidualny lub została wpłacona lecz nie została wypłacona przez bank Deweloperowi, Deweloper doliczy podatek według obowiązującej stawki i doręczy Nabywcy zaktualizowany harmonogram płatności. W przypadku podwyższenia Ceny z przyczyny, o której mowa w ust. 7.4 pkt a), Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy, w terminie 1 (jednego) miesiąca od daty otrzymania zawiadomienia o podwyższeniu Ceny. W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni, o której mowa w ust. 7.4. pkt b) zastosowanie będą miały poniższe postanowienia: - w przypadku gdy ostateczna Powierzchnia Sprzedaży będzie niższa niż projektowana Powierzchnia Sprzedaży – Cena zostanie obniżona o kwotę stanowiącą iloczyn różnicy w Powierzchni Sprzedaży i ceny 1 m2 (jednego metra kwadratowego) wskazanej w ust. 7.1 pkt a); - w przypadku gdy ostateczna Powierzchnia Sprzedaży będzie wyższa niż projektowana Powierzchnia Sprzedaży – Cena zostanie podwyższona o kwotę stanowiącą iloczyn różnicy w Powierzchni Sprzedaży i ceny 1 m2 (jednego metra kwadratowego) wskazanej w ust. 7.1 pkt a); w każdym z przypadków wymienionych w ust. 7.6.1 i 7.6.2 Deweloper doręczy Nabywcy zaktualizowany harmonogram płatności, w którym różnica w Cenie zostanie rozliczona w ostatnim terminie płatności.		

**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	Zgodnie z art. 43. Ustawy Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej: 1) jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy; 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie Deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy; 3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy, zgodnie z art. 21 Ustawy, 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 niniejszą Umowę są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu jej zawarcia; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą Umowę nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; --- 6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę odrębnej własności Lokalu w terminie określonym w niniejszej Umowie; 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy 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 Ustawy; 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy, 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. W przypadkach, o których mowa w ust. 13.1 pkt 1)-5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w ust. pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy Deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. W przypadku, o którym mowa w ust. pkt 7) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. W przypadku, o którym mowa w ust. pkt 8) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w ust. pkt 9) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy. Nabywca może odstąpić od Umowy Deweloperskiej także w przypadku podwyższenia ceny wskutek podwyższania stawki podatku od towarów i usług (VAT) przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia ceny albo wskutek wystąpienia różnicy pomiędzy projektowaną Powierzchnią Sprzedaży wymienioną w Umowie Deweloperskiej a Powierzchnią Sprzedaży ustaloną w inwentaryzacji powykonawczej, jak również w przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni użytkowej Lokalu o więcej niż 2% (dwa procent). W tym przypadku Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, w terminie 1 miesiąca od daty otrzymania zawiadomienia o podwyższeniu Ceny lub o zmianie powierzchni Lokalu. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej: 1) 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 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej; 2) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania Umowy Przeniesienia Własności, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
---	--

I. Informacja:

- 1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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.

44) Sekcja w brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 14 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w ... [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym/prowadzącej 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[nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy],
- 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,
- [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych:

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

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

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