PROSPEKT INFORMACYJNY
PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
PROCHOWA 21

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego Data sporządzenia prospektu **10.01.2025**

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Przedsiębiorstwo „TYNKBUD-1" Spółka z o.o., KRS 0000016216, XIII Wydział Gospodarczy Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy	
Adres	Siedziba główna: ul. Batalionu AK „Włochy" 14, 02-482 Warszawa Adresy punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych: Warszawa (04-188) ul. Styrska 13A lok. Nr 7 (1 piętro),	
Numer NIP REGON	(NIP) 527-00-11-401	(REGON) 010168097
Numer telefonu	022/863 17 11 do 13	
Adres poczty elektronicznej	biuro@tynkbud1.pl	
Numer faksu	----------	
Adres strony internetowej dewelopera	https://www.t1.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	ul. Bajońska 11, Warszawa
Data rozpoczęcia	16.10.2007r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	02.06.2010r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Ul. Arabska 1A , Warszawa
Data rozpoczęcia	04.04.2018
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	26.05.2020
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Ul. Styrska 11

Data rozpoczęcia	10.03.2023
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	30.09.2024

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu[1)]	ul. Prochowa 21 Warszawa , dz. nr ew. 64/2 z obrębu 3-04-07	
Numer księgi wieczystej	WA6M/00170036/2	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń hipotecznych nieruchomości lub wniosków o wpis w dziale czwartym	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[2)]	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3)]	Przedsięwzięcie deweloperskie "PROCHOWA 21" jest objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla którego Rada Miasta Stołecznego Warszawy podjęła w dniu UCHWAŁA NR XCIV/2413/2014 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY z dnia 6 listopada 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Ronda Wiatraczna – część I. <u>Działka objęta przedmiotową inwestycją sąsiaduje z:</u> a) Od strony południowej, wschodniej i zachodniej z działkami zabudowanymi budynkami wielorodzinnymi. b) Od strony północnej z drogą lokalną dojazdową ul. Prochową. c) Od strony południowej w odległości: - 100 m jest wjazd do garażu podziemnego centrum handlowego Galeria Grochów (ul. Kobielska), - 350 m jest rondo Wiatraczna przez które przebiegają linie tramwajowe i autobusowe z przystankami, biegnące w ciągu ulicy Grochowskiej, ul. J.Waszyngtona i Al. Stanów Zjednoczonych. d) Od strony wschodniej w odległości 150 m jest kościół pw. Nawrócenia Św. Pawła Apostoła. e) Od strony północnej w odległości 500 m jest linia kolejowa.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	*Studium uwarunkowań i kierunków zago-spodarowania przestrzennego m.st. Warszawy* zostało uchwalone przez *Radę m.st. Warszawy <u>Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r.(otwiera się w nowej karcie)</u>, zmienione <u>Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r.(otwiera się w nowej karcie)</u>, uzupełnioną <u>Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r.</u>, ponownie zmie-*

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

		nione Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r.(otwiera się w nowej karcie), Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r.(otwiera się w nowej karcie), Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r.(otwiera się w nowej karcie), Uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r.(otwiera się w nowej karcie) oraz Uchwałą nr LIII/1611/2021 z 26 sierpnia 2021 r. Tekst jednolity jest dostępny pod adresem: https://architektura.um.warszawa.pl/-/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania -przestrzennego-warszawy Aktualna wersja tekstu (otwiera się w nowej karcie) i rysunków studium dostępna jest w Biuletynie Informacji Publicznej. Tekst stanowi załącznik nr 1, a rysunki - załącznik nr 2 do uchwały nr LIII/1611 /2021 Rady m.st. Warszawy z 26 sierpnia 202r.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Przedsięwzięcie deweloperskie "PROCHOWA 21" jest objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla którego Rada Miasta Stołecznego Warszawy podjęła w dniu UCHWAŁA NR XCIV/2413/2014 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY z dnia 6 listopada 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Ronda Wiatraczna – część I.
	Miejscowy plan rewitalizacji	Brak Planu
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne[4)]	Brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym (Plan)	Przeznaczenie terenu	Nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem B5.1 MW –przeznaczenie podstawowe: **mieszkalnictwo wielorodzinne w postaci małych domów mieszkalnych do 12 mieszkań**. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z § 4 ust. 3. (tj. Ustala się przeznaczenie dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem MW: 1) przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo wielorodzin-

4) Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawie:
1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (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.

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

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

		ne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; 2) przeznaczenie dopuszczalne: a) funkcje usługowe z zakresu handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw), biur, rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych), kultury, turystyki, gastronomii, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), oświaty, poczty i telekomunikacji, wyłącznie w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkaniowych; dla nowej zabudowy funkcje usługowe należy sytuować w parterze budynku, b) zieleń urządzona, infrastruktura techniczna – urządzenia infrastruktury technicznej; 3) zakazuje się sytuowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, za wyjątkiem funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym nie wymienionych w pkt. 2, które mogą stanowić nie więcej niż 5% powierzchni użytkowej budynku; 4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MW do „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną”.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - 2,0. Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 50%. Minimalnej intesywności zabudowy nie określa się. Maksymalna długość elewacji frontowych budynków - ustala się ciągłą zabudowę pierzejową od strony ul.Kobielskiej, od strony ul. Prochowej i ul. ks. Jana Flazińskiego - nie określa się.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy - 17 m, nie więcej niż 4 kondygnacje, przy czym dopuszcza się zachowanie, remont, przebudowę, rozbudowę istniejących budynków wyższych, nie dopuszcza się ich nadbudowy.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalna minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 25%.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny, nie mniej jednak niż 1 miejsce parkingowe na 60 m2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych. Na terenie kwartału dopuszcza się budowę parkingów, w tym parkingów wielopoziomowych lub podziemnych dostosowanych do istniejącego charakteru zabudowy.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: <u>a) Zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 3 (Planu):</u> 1) ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, w szczególności istniejące pojedyncze drzewa o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych wskazane na rysunku planu; 2) ustala się zachowanie drzew o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych wskazanych na rysunku planu; 3) w przypadku wystąpienia kolizji istniejącego wartościowego drzewostanu, innego niż określony w pkt. 2, dopuszcza się przesadzenie drzew lub ich wycinkę; przy wycince drzew należy nasadzić nowe w ramach powierzchni biologicznie czynnej określonej dla działki budowlanej lub na terenach publicznych, w miejscach wyznaczonych przez organ gminy; 4) odprowadzanie ścieków opadowych lub roztopowych z placów parkingowych i innych powierzchni przewidzianych do ruchu kołowego do miejskiej sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem ustaleń § 15 ust. 4; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z pozostałych

		powierzchni, szczególnie z terenów biologicznie czynnych do ziemi; 5) zakaz sytuowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której są usytuowane oraz poza lokalem w którym są sytuowane (dotyczy to lokali usługowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych); zakazuje się sytuowania: stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni, domów pogrzebowych, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; 6) nakaz stosowania urządzeń grzewczych zasilanych z miejskich sieci: ciepłowniczej, elektroenergetycznej, gazowej lub ze źródeł niekonwencjonalnych, z uwzględnieniem zapisów § 15 ust. 5 <u>b) Zasady ochrony zabytków</u>: na rysunku planu wskazuje się budynki wpisane do ewidencji zabytków i budynki objęte ochroną w planie; ustala się ochronę zabytkowego budynku mieszkalnego przy ul. Kobielskiej 28, wg § 9 ust.16; ustala się ochronę zabytkowych budynków mieszkalnych przy ul. Kobielskiej 12, 22, 24, 26, 30, 32, wg § 9 ust.1, c) <u>Zasady rozmieszczania elementów</u> MSI, reklam, szyldów, wg § 6 ust. 1, 2, 6, 7, d) <u>Dla terenu nie wyznacza się</u> obszarów scaleń i podziałów nieruchomości; zasady scaleń i podziału nieruchomości, wg § 12; 2) Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, wód opadowych lub roztopowych, dostępu do sieci teletechnicznych oraz usuwania odpadów, wg § 15; 3) Zasady obsługi terenu - komunikacja: obsługa komunikacyjna od strony ul.Kobielskiej 1KDL, od strony ul. Prochowej 21KDD i ul. ks. Jana Flazińskiego 18KDD,
	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	Na terenie inwestycji nie ma takich obiektów. Link do Planu Miejscowego - https://architektura.um.warszawa.pl/praga-poludnie
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Planowaną inwestycję należy podłączyć do istniejącej miejskiej sieci inżynierskiej wg umów zawartych między właściwą jednostką organizacyjną w zakresie: **<u>Zaopatrzenie w energię elektryczną:</u>** **Z**godnie z Warunkami Przyłączenia do sieci dystrybucyjnej z dnia 25.11.2021r. wydanymi przez Innogy Stoen Operator

		sp. zo.o. Istnieje możliwość podłączenia budynku do istniejącej sieci elektroenergetycznej. **Zaopatrzenie w wodę:** Zgodnie z Warunkami Technicznymi Przyłączenia do sieci wodociągowej i Informacjami Technicznymi Przyłączenia do sieci kanalizacyjnej, wydanymi przez MPWiK w m.st. Warszawie S.A. z dnia 09.11.2021r. ustalającymi, że : - Sieć wodociągowa. Zaopatrzenie w wodę projektowanej zabudowy w ilości 1,0 dm3/s na cele socjalno-bytowe (dla 56 osób) oraz ilości 3,0dm3/s na cele przeciwożarowe (do wewnętrznego gaszenia) będzie możliwe z istniejącego przewodu wodociągowego Dn 100 w ul. Prochowej po zaprojektowaniu i wybudowaniu przyłącza wodociągowego do zabudowy. Dostawa wody na cele przeciwpożarowe (do zewnętrznego gaszenia) będzie możliwa w ilości 10m3/s z hydrantów na ww. przewodzie wodociagowym. Sieć kanalizacyjna; Zgodnie z w/w Warunkami Technicznymi Przyłączenia do sieci kanalizacyjnej odprowadzanie ścieków bytowych i w ograniczonej ilości wód opadowych z projektowanje zabudowy będzie możliwe do istniejącego kanału ogólnospławnego ø 0,40 m w ul. Prochowej po zaprojektowaniu, wybudowaniu i włączeniu do ksploatacji odcinka sieci kanalizacyjnej w liniach rozgraniczających ulicy oraz przyłącza kanalizacyjnego do budynku. Maksymalna ilość wód opadowych odprowadzania z przedmiotowej inwestycji do miejskiej sieci kanalizacyjnej nie może przekraczyć wartości 1 dm3/s. Większe ilości wód opadowych należy gromadzić w zbiorniku retencyjnym zaopatrzonym w urządzenie ograniczającym przepływ i odprowadzić w okresie pogody bezdeszczowej. Dopuszcza się także inne sposoby zagospodarowania nadmiaru wód opadowych. **Zaopatrzenie w ciepło.** Zgodnie z Warunkami Przyłaczenia do Sieci Gazowej wydanymi przez PSG Sp. zo.o. z dnia 27.10.2021r. istnieje mozliwość podłączenia do sieci gazowej..
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego(MPZT) dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym [5)]	**MPZP obejmuje nst. tereny planistyczne:** **B4.1MW** Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z § 4 ust. 3. (Ustala się przeznaczenie dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem MW: 1) przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo wielorodzinne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; 2) przeznaczenie dopuszczalne: a) funkcje usługowe z zakresu handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw), biur, rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych), kultury, turystyki, gastronomii, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), oświaty, poczty i telekomunikacji, wyłącznie w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkaniowych; dla nowej zabudowy funkcje usługowe należy sytuować w parterze budynku, b) zieleń urządzona, infrastruktura techniczna – urządzenia infrastruktury technicznej; 3) zakazuje się sytuowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, za wyjątkiem funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym nie wymienionych w pkt. 2, które mogą stanowić nie więcej niż 5% powierzchni użytkowej budynku; 4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MW do „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną”**.)** **B5.1MW** Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - zgodnie z § 4 ust. 3 (jw.) **B5.3I-G** Przeznaczenie terenu: **1**. Tereny infrastruktury - gazownictwa, zgodnie z § 4 ust. 26, (§ 4 ust. 26 **-** Ustala się przeznaczenie dla terenów infrastruktury - gazownictwa oznaczonych symbolem I-G:	

1) przeznaczenie podstawowe: funkcje techniczne z zakresu obiektów i urządzeń stacji redukcyjnej gazu;
2) zakazuje się sytuowania funkcji innych niż określone w pkt. 1, za wyjątkiem funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym, które mogą stanowić nie więcej niż 5% powierzchni obiektu;
3) terenów I-G nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu.)
2. Tereny przeznaczone pod inwestycje celu pu-blicznego;

B5.2U(MW) Przeznaczenie terenu: tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z § 4 ust. 8 (§ 4 ust. 8 - ustala się przeznaczenie dla terenów usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem U(MW):
1) przeznaczenie podstawowe:
a) funkcje usługowe z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej, gastronomii, handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw), zdrowia (z wyjątkiem szpitali), kultury, nauki, poczty i telekomunikacji, turystyki,
b) zamieszkanie zbiorowe z zakresu hoteli i pensjonatów,
c) istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
d) mieszkalnictwo wielorodzinne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych);
3) zakazuje się sytuowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, za wyjątkiem funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym nie wymienionych w pkt. 2, które mogą stanowić nie więcej niż 5% powierzchni użytkowej budynku, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny U(MW) do „terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe".)

B10.1ZP Przeznaczenie terenu:
1. Tereny zieleni urządzonej, zgodnie z § 4 ust. 23 (§ 4 ust. 23 - ustala się przeznaczenie dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolem ZP:
1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona, zieleń parkowa;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
a) komunikacja piesza i rowerowa,
b) usługi z zakresu gastronomii, sportu, rekreacji, wypoczynku i kultury w formie: pawilonów parkowych, o których mowa w § 10 ust. 10 oraz urządzeń i obiektów terenowych lub obiektów małej architektury, infrastruktura techniczna – urządzenia infrastruktury technicznej;
3) na terenach ZP plan dopuszcza lokalizację między innymi: błoni spaceroworekreacyjnych, placów zabaw, miejsc gier, miejsc spotkań i wypoczynku, boisk sportowych, placów sportowych, elementów małej architektury; jak również dopuszcza się wyznaczenie stref dostępnych dla zwierząt oraz wydzielenie tych stref od miejsc zabawy dla dzieci;
4) zakazuje się sytuowania: funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
5) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny ZP do „terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.)
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) ustala się zachowanie i ochronę istniejącego parku miejskiego,
b) zakazuje się sytuowania zabudowy, za wyjątkiem pawilonów parkowych w rejonie ul. Szaserów i ul. Prochowej , zgodnie z rysunkiem planu i § 10 ust. 10,
c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 70%,
d) dopuszcza się wydzielenie terenu parku poprzez realizację murku lub ogrodzenia o wysokości nie przekraczającej 1,8 m lub żywopłotu; zakazuje się realizacji ogrodzeń wewnętrznych na terenie parku, za wyjątkiem ogrodzeń placów zabaw, boisk sportowych, wybiegów dla psów itp;
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
a) ustala się zachowanie i ochronę istniejących wartościowych drzew, krzewów i zieleni niskiej oraz dopuszcza się nasadzenia nowych drzew, krzewów i zieleni niskiej,
b) ustala się zachowanie na terenie parku istniejącego pomnika Józefa Polińskiego od strony ul. Szaserów; w przypadku przebudowy parku dopuszcza się dostosowanie lokalizacji pomnika do układu przestrzennego placyku i układu wodnego,
c) dopuszcza się zagospodarowanie i uporządkowanie terenu poprzez wydzielenie we-

	wnętrznych placyków, lokalizację fontann i oczek wodnych, wprowadzenie elementów małej architektury, takich jak: murki, ławki, latarnie, posadzki itp., d) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 1 (§ 8. 1. - Wyznacza się granice terenów zieleni urządzonej (ZP) – parków miejskich, skwerów zieleńców, zespołów zieleni osiedlowej itp., dla których ustala się: 1) ochronę istniejącej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej, a w szczególności ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu; 2) nasadzenia drzew i krzewów, uzupełnianie zieleni, wymianę drzew chorych i zamierających na nowe; 3) obowiązek zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych pokrytych roślinnością, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów; 4) obowiązek odprowadzania wód deszczowych do ziemi lub na powierzchnię ziemi; 5) zachowanie publicznej dostępności terenów zieleni.) e) zakazuje się umieszczania reklam i szyldów, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na pawilonach parkowych, f) dopuszcza się łączenie i podział nieruchomości dla potrzeb wydzielenia terenu. **21KDD , 1KDL** - Przeznaczenie: tereny ulic.	
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy (na działce budowlanej)	**B4.1MW** - 2,0. Minimalnej intensywności nie określa się. Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 40%, **B5.1MW** - 2,0. Minimalnej intensywności nie określa się. Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 50%, **B5.3I-G** - 0,5. Minimalnej intensywności nie określa się. Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 50%, **B5.2U(MW)** – 4,0. Minimalnej intensywności nie określa się. Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 80%, **B10.1ZP** – Nie określa się. **1KDD** - nie dotyczy ul. Prochowa, **1KDL** - nie dotyczy ul. Kobielska.
	Maksymalna wysokość zabudowy	**B4.1MW** - 17 m, nie więcej niż 5 kondygnacji, **B5.1MW** - 17 m, nie więcej niż 4 kondygnacje, przy czym dopuszcza się zachowanie, remont, przebudowę, rozbudowę istniejących budynków wyższych, nie dopuszcza się ich nadbudowy, **B5.3I-G** - 6m, **B5.2U(MW)** - 20 m, minimalna wysokość zabudowy - 12 m. Wysokość elewacji frontowej od strony ul. Wiatracznej od 15 do 20 m, **B10.1ZP** – nie dotyczy, **1KDD** - nie dotyczy ul. Prochowa, **1KDL** - nie dotyczy ul. Kobielska.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	**B4.1MW** - 25%, **B5.1MW** - 25%, **B5.3I-G** - 40%, **B5.2U(MW)** - minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 0%, dla zabudowy wielorodzinnej - 10%, **B10.1ZP** - 70%, **1KDD** - nie dotyczy ul. Prochowa, **1KDL** - nie dotyczy ul. Kobielska.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	**Jednostki: B4.1MW, B5.1MW**, **B5.3I-G, B5.2U(MW)** określa MPZT w § 14 ust. 3 : Ustala się następujące wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych dla kwartałów i terenów: 1) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji publicznej, obsługi finansowej – nie mniej niż 18 i nie

		więcej niż 30 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub lokali; 2) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: handlu – nie mniej niż 25 i nie więcej niż 38 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub lokali; 3) dla budynków i pomieszczeń usługowych z zakresu sportu, rekreacji, oświaty, kultury, zdrowia – nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub pomieszczeń; 4) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: rzemiosła, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności albo innych niewymienionych w pkt. 1 i 3 – nie mniej niż 15 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub lokali; 5) dla hoteli – nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń; 6) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny, nie mniej jednak niż 1 miejsce parkingowe na 60 m2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych; 7) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych budownictwa społecznego – nie mniej niż 0,7 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny; 8) dla dla domów jednorodzinnych – nie mniej niż 2 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny; 9) dla budynków i pomieszczeń mieszkalnictwa zbiorowego (lub turystyki) z zakresu: burs szkolnych, domów studenckich, domów opieki społecznej – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 1000 m2 powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń. MPZT w § 14 ust. 4 : Ustala się następujące wskaźniki parkingowe dla rowerów: 1) dla budynków, pomieszczeń i lokali usługowych – nie mniej niż 5 miejsc parkingowych dla rowerów na 1000 m2 powierzchni użytkowej podstawowej budynków; przy czym warunek uznaje się za spełniony, jeżeli na terenie ulicy lub innej przestrzeni publicznej znajdują się miejsca parkingowe dla rowerów w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska w odległości do 15 m od wejścia do budynku lub lokalu, albo w ilości nie mniejszej niż 10 stanowisk w odległości nie mniejszej niż 50 m od wejścia do budynku lub lokalu; 2) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każdy lokal mieszkalny; 3) dla budynków i pomieszczeń mieszkalnictwa zbiorowego (lub turystyki) z zakresu: internatów i domów studenckich – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 10 łóżek. **B10.1ZP** - Park miejski – nie ustala się, **1KDD** - nie dotyczy ul. Prochowa, **1KDL** - nie dotyczy ul. Kobielska.
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 zagospodarowa-	Funkcja zabudowy zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy

nia przestrzennego	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu od przedmiotowej nieruchomości[6)], zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	1. UCHWAŁA NR XCIV/2413/2014 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY z dnia 6 listopada 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Ronda Wiatraczna – część I: a) planowana budowa podziemnej linii metra w ciągu ul. Wiatracznej , Al. Stanów Zjednoczonych i ul. Grenadierów i stacji metra Rondo Wiatraczna przy ul. Grochowskiej; b) w zakresie przeciwdziałania powstawaniu zanieczyszczeń na terenie ciągu Al. Stanów Zjednoczonych – ul. Wiatraczna - ulice główne ruchu przyspieszonego nakazuje się realizację jezdni głównych ulicy w tunelu pod Rondem Wiatraczna oraz w tunelu pod ul. Wiatraczną na obszarze objętym planem (tj. od Ronda Wiatraczna do ul. Szaserów), w sposób ograniczający rozprzestrzenianie się hałasu; c) ustala się dwupoziomowe skrzyżowanie ul. Grochowskiej z ciągiem ulic Al. Stanów Zjednoczonych – Wiatraczna, przy czym ciąg ulic Al. Stanów Zjednoczonych – Wiatraczna należy zrealizować w tunelu pod ul. Grochowską i pod ul. Szaserów; d) ustala się dwupoziomowe skrzyżowanie Al. Stanów Zjednoczonych z ul. Grenadierów; e) dopuszcza się docelową likwidację pętli tramwa-

		jowej na rondzie Wiatraczna (przeniesienie jej na pętlę Gocławek, zintegrowany węzeł przesiadkowy autobusowo - tramwajowy wraz z parkingiem Park&Ride „Marsa”) lub przebudowę pętli tramwajowej i przekształcenie terenu w ogólnodostępny plac miejski i skwer. f) planowana budowa ul. Nowo-Wiatracznej i modernizacja Al. Satnów Zjednoczonych jako część zadania inwestycyjnego, jakim jest budowa Obwodnicy Śródmiejskiej w Warszawie. Uchwała Nr LXXV/1938/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru po północnej i południowej stronie ulicy Grochowskiej na odcinku od ul. Garwolińskiej do Kanału Kawęczyńskiego część I: Brak informacji o przewidzianych inwestycjach. UCHWAŁA Nr LXXX/2609/2023 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY z 20 kwietnia 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Podskarbińskiej – część I. Brak informacji o przewidzianych inwestycjach. UCHWAŁA Nr LXXIII/2416/2022 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY z 8 grudnia 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Podskarbińskiej – część II Brak informacji o przewidzianych inwestycjach.
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Wydane decyzje ośrodowiskowych uwarunkowaniach od 01.01.2021r. w promieniu 1 km - Brak
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	Miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak informacji
	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 informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach

	publicznego	
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
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	1. **Decyzja nr 107/PPD/PB/2024 z dnia 05.07.2024r.** zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę obejmującą budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Prochowej 21 w Warszawie w Dzielnicy Praga-Południe, na działkach nr 64/2 i 55 z obrębu 3-04-07, która to decyzja w dniu 02.08.2024r. stała się ostateczna.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy – Przedsięwzięcie deweloperskie w trakcie realizacji	
Numer zgłoszenia budowy o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. –	Nie dotyczy	

* Niepotrzebne skreślić.

Prawo budowlane (Dz. U. z 2020r. poz. 1333,2127 i 2320 oraz z 2021r. poz. 11,234,282 i 784) , oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ.		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie : **10.01.2025r.** Zakończenie: **30.09.2026r.**	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1 (jeden) budynek mieszkalny wielorodzinny . Pod budynkiem znajduje się jedna kondygnacja podziemna.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Jeden budynek mieszkalny rozmieszczenie na działce zgodnie z załącznikiem - Wymiary i usytuowanie Budynku na działce, Rzut ogródków przydomowych.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Wg normy PN-EN ISO 9836:2022 - 7, z tolerancją +/- 1,9%	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyty, środki własne, inne	Środki własne - 80% Środki z wpłat Nabywców – 20%
	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[6)]	0,45 %
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	USTAWA z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. **Umowa deweloperska - § 3. Mieszkaniowy rachunek powierniczy:** **1.** Do wpłat Nabywcy, jakie będą przez niego dokonywane na rzecz Dewelopera w wykonaniu niniejszej umowy deweloperskiej, stosuje się środek ochrony przewidziany w przepisie art. 6 ust. 1 pkt 1) Ustawy, to jest Umowa otwartego mieszkaniowego	

[6)] Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021r.o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. 1177) 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 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

rachunku powierniczego prowadzonego w Banku pod firmą mBank S.A. z siedzibą w Warszawie (zwanym dalej "Bankiem"), zgodnie z umową z dnia **25.02.2025** roku zawartą pomiędzy Deweloperem a Bankiem o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego dla przedmiotowego Przedsięwzięcia Deweloperskiego "Prochowa 21".

2. Zgodnie z cytowaną wyżej w ust. 1 umową o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego dla Przedsięwzięcia „Prochowa 21" koszty prowadzenia tego rachunku obciążają Dewelopera.

3. Nabywca dokonuje wpłat na indywidualny, wirtualny rachunek Nabywcy prowadzony w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Dewelopera zgodnie z postępem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.

4. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonych w jego harmonogramie.

5. Nabywca dokonuje wpłat na indywidualny, wirtualny rachunek Nabywcy prowadzony w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Dewelopera po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w jego harmonogramie. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.

6. Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy funkcjonuje zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw Nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym - art. 16-19 które stanowią:

<u>art. 16:</u>

1. W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 Ustawy, bank lub kasa wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na indywidualny, wirtualny rachunek Nabywcy prowadzony w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Dewelopera , nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz:
   1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo,
   2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 Ustawy.
2. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w ich harmonogramach, bank lub kasa wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 Ustawy, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca.
3. W związku z realizacją przez dewelopera umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4 Ustawy, bank lub kasa wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na indywidualny, wirtualny rachunek Nabywcy prowadzony w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Dewelopera, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, z wyjątkiem kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów ostatniego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz:
   1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo,
   2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 2 lub 4 Ustawy.
4. Kwotę należną za realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, o której mowa w ust. 3, bank lub kasa wypłaca deweloperowi po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub

5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4 Ustawy, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca.

art. 17:

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

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 Ustawy, 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 Ustawy, 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 Ustawy, także w zakresie szerszym niż określony w ust. 4, jeżeli wynika to z umowy zawartej z deweloperem.

art. 18

1. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 Ustawy od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, 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

1. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, innego niż na podstawie art. 43 Ustawy, 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 rachunkupowierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w ust. 1.

7. Nabywca oświadcza, że jest świadomy i akceptuje fakt, że dokonując przelewu lub wpłacając gotówkę na numer rachunku przeznaczony do wpłat, w istocie przekazuje środki na indywidualny, wirtualny rachunek Nabywcy prowadzony w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Dewelopera wskazany w umowie deweloperskiej.

8. Deweloper jest zobowiązany do odprowadzenia na zasadach określonych w art. 49 Ustawy składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (dalej: "Fundusz").

1. podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 Ustawy, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8 Ustawy, a w przypadku, o którym mowa w art. 32 ust. 4 Ustawy, podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez dewelopera.
2. Składka stanowi iloczyn stawki procentowej określonej zgodnie z art. 49 ust. 7 i 8 Ustawy oraz:
   1) wartości wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek po wierniczy albo,
   2) wartości wpłaty dokonanej przez dewelopera - w przypadku określonym w art. 32 ust. 4 Ustawy.
3. Składka jest należna od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w art. 49 ust. 1 Ustawy.

4. Składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi.
5. Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłacają do banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w art. 49 ust. 1 Ustawy, i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz dewelopera. Bank lub kasa odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz dewelopera.
6. Wysokość składki na Fundusz jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub za dania inwestycyjnego.
7. Maksymalna wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Fundusz, nie może przekraczać:
   1) 1% - w przypadku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego albo
   2) 0,1% - w przypadku zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego.
8. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw instytucji finansowych, po zasięgnięciu opinii Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego oraz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, określi, w drodze rozporządzenia:
   1) wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana kwota składki ależna od dewelopera posiadającego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy,
   2) wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana kwota składki należna od dewelopera posiadającego zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy

   - mając na uwadze zróżnicowanie wysokości stawki z uwzględnieniem rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, uwzględnienie konieczności zapewnienia właściwej ochrony wpłat nabywców oraz potrzeby finansowe Funduszu związane z realizacją zadań wynikających z ustawy.

9. Środki Funduszu przeznacza się na zwrot wpłat nabywców dokonanych na indywidualny, wirtualny rachunek Nabywcy prowadzony w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Dewelopera w związku z realizacją umowy deweloperskiej, w przypadku:

1) wydania przez sędziego-komisarza postanowienia w przedmiocie oddalenia wniosku syndyka o udzielenie zgody na dalsze prowadzenie przedsięwzięcia deweloperskiego na podstawie art. 425e ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (dalej: „Prawo upadłościowe”);

2) wydania przez sędziego-komisarza postanowienia o wyrażeniu zgody na odstąpienie od dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa w art. 425e ust. 2 Prawa upadłościowego;

3) uprawomocnienia się postanowienia sędziego-komisarza o udzieleniu zgody na zaprzestanie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa w art. 425h ust. 1 Prawa upadłościowego;

4) odstąpienia od jednej z tych umów przez syndyka na podstawie art. 98 Prawa upadłościowego;

5) odstąpienia od jednej z tych umów przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne;

6) odstąpienia od umowy przez nabywcę na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 1-11 Ustawy i nieotrzymania przez nabywcę zwrotu środków w terminie, o którym mowa w art. 44 ust. 3 Ustawy;

7) odstąpienia od jednej z tych umów przez nabywcę na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 12 Ustawy;

8) niewydania przez sędziego-komisarza postanowienia w przedmiocie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego w terminie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia upadłości, o którym mowa w art. 425e ust. 2a Prawa upadłościowego.

10. W przypadku spełnienia warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a,b lub c ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji wobec banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego środki Funduszu przeznacza się również na zwrot nabywcom kwot odpowiadających ich udziałowi w kwocie zgromadzonej na

mieszkaniowym rachunku powierniczym w związku z realizacją umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, w części nieobjętej świadczeniem pieniężnym, o którym mowa w art. 35 ust. 2 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

11. Udział, o którym mowa w ust. 10 powyżej, ustala się według stanu środków zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym na dzień spełnienia warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 10 lit. a,b lub c ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

12. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny wypłaca środki z Funduszu w przypadkach, o których mowa w art. 48 ust. 1 pkt 1-3 i 8 Ustawy, po otrzymaniu z banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy informacji o:

1) upadłości dewelopera i niekontynuowaniu przedsięwzięcia deweloperskiego przekazanej przez syndyka, zgodnie z art. 425e ust. 2b lub art. 425h ust. 4 Prawa upadłościowego;
2) wysokości środków zwróconych nabywcy z mieszkaniowego rachunku po wierniczego;
3) pozostałej do wypłacenia na rzecz nabywcy wysokości środków stanowiących różnicę między wysokością środków wpłaconych przez nabywcę na indywidualny, wirtualny rachunek Nabywcy prowadzony w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Dewelopera a wysokością środków zwróconych nabywcy przez bank lub kasę z mieszkaniowego rachunku powierniczego;
4) imieniu (imionach) i nazwisku oraz numerze PESEL nabywcy, o którym mowa w art. 55 ust. 1 pkt 2 i 3 Ustawy, a w przypadku osoby, której numer PESEL nie został nadany - dacie urodzenia oraz serii, numerze i nazwie dokumentu potwierdzającego tożsamość oraz nazwie państwa, które wydało ten dokument.

13. Bank lub kasa prowadzące mieszkaniowy rachunek powierniczy przed przekazaniem informacji, o których mowa w ust. 12 powyżej, dokonuje wypłaty środków nabywcy na zasadach określonych w art. 425e ust. 2b lub w art. 425h ust. 4 Prawa upadłościowego.

14. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny wypłaca środki z Funduszu w przypadkach, o których mowa w art. 48 ust. 1 pkt 4-7 Ustawy, po otrzymaniu z banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy informacji o:

1) odstąpieniu nabywcy, zarządcy lub syndyka od umowy;
2) wysokości środków zwróconych nabywcy z mieszkaniowego rachunku powierniczego;
3) pozostałej do wypłacenia na rzecz nabywcy wysokości środków stanowiących różnicę między wysokością środków wpłaconych przez nabywcę na indywidualny, wirtualny rachunek Nabywcy prowadzony w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Dewelopera a wysokością środków zwróconych nabywcy przez bank lub kasę z mieszkaniowego rachunku powierniczego;
4) i mieniu (imionach) i nazwisku oraz numerze PESEL nabywcy, o którym mowa w pkt 1-3, a w przypadku osoby, której numer PESEL nie został nadany - dacie urodzenia oraz serii, numerze i nazwie dokumentu potwierdzającego tożsamość oraz nazwie państwa, które wydało ten dokument.

15. Bank lub kasa prowadzące mieszkaniowy rachunek powierniczy przed przekazaniem informacji, o których mowa w ust. 14 powyżej, dokonuje wypłaty środków zgodnie z art. 18 Ustawy. (tj. art. 18 ust 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 Ustawy, 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.
ust. 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 lub przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne).

16. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny wypłaca środki z Funduszu w przypadku, o którym mowa w art. 48 ust. 2 Ustawy, po otrzymaniu od Bankowego Funduszu Gwarancyjnego informacji w zakresie określonym w art. 47a ustawy z dnia 10

	czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji. **17.** Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny wypłaca nabywcy środki, o których mowa w art. 55 ust. 1 pkt 3, ust. 3 pkt 3 lub ust. 5 Ustawy, po złożeniu przez Nabywcę wniosku oraz oświadczenia o wysokości środków zwróconych przez dewelopera, o których mowa w art. 44 ust. 3 Ustawy. **18.** Nabywca składa oświadczenie, o którym mowa w ust. 17 powyżej, pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń. **19.** Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny wypłaca nabywcy środki, o których mowa w art. 55 ust. 1 pkt 3, ust. 3 pkt 3 lub ust. 5 Ustawy, nie później niż w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku przez nabywcę. W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 43 ust. 1 pkt 11 Ustawy, Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny wypłaca nabywcy środki po uprzednim przedstawieniu przez nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego potwierdzającej, że zgłoszona wada jest wadą istotną. **20.** Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny prowadzi w systemie teleinformatycznym, który spełnia minimalne wymagania dla systemów teleinformatycznych oraz zapewnia interoperacyjność systemu na zasadach określonych w Krajowych Ramach Interoperacyjności, Ewidencję Funduszu. W ewidencji są gromadzone m.in. dane i informacje o nabywcach.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	MBANK S.A.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego
	Etapy Przedsięwzięcia Deweloperskiego

Nr Etapu	Udział Procentowy	Termin zakończenia	Nazwa Etapu
ETAP 1	25%	31.03.2025	Zakup nieruchomości, projekt techniczny, rozpoczęcie robót budowlanych
ETAP 2	10%	31.05.2025	Projekt techniczny, zaplecze budowy, wykop, płyta fundamentowa
ETAP 3	10%	31.08.2025	Stan surowy otwarty, kondygnacja podziemna
ETAP 4	15%	31.10.2025	Stan surowy otwarty, kondygnacje nadziemne
ETAP 5	10%	28.02.2026	Stan surowy zamknięty
ETAP 6	20%	31.07.2026	Roboty wykończeniowe i branżowe
ETAP 7	10%	30.09.2026	Roboty terenowe, przyłącza, windy, zakończenie robót budowlanych, pozwolenie na użytkowanie

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Umowa nie przewiduje waloryzacji umowy

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 2021R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM (Dz. U. 2021 POZ. 1177).	
Należy opisać, na jakich warunkach 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 … o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	**Umowa deweloperska:** **§ 2. Przedmiot umowy:** Ust. 4.2 W przypadku gdy powierzchnia Lokalu po obmiarze geodezyjnym będzie większa lub mniejsza niż 1,9% w stosunku do powierzchni Lokalu określonej w Załączniku nr 1, Nabywcy będzie przysługiwać prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 14 dni od dnia powiadomienia go przez Dewelopera o w/w zmianie, jednak nie później niż do dnia **15.11.2026r.** roku. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej z w/w przyczyny będzie skuteczne, jeśli będzie zawierać zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Deweloper zobowiązuje się do zwrotu całości kwot pieniężnych wpłaconych na poczet ceny Lokalu oraz udziału w nieruchomości określonych w niniejszej umowie deweloperskiej a wypłaconych uprzednio Deweloperowi przez bank mBank S.A. z siedzibą w Warszawie („Bank"). Zwrot wypłaconych uprzednio Deweloperowi przez Bank kwot nastąpi niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od daty złożenia przez Nabywcę oświadczenia o odstąpieniu od umowy z powodu wzrostu ceny na skutek zmiany powierzchni wraz ze zgodą na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonym **§ 10. Odstąpienie od umowy:** 1. Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy: 1) jeżeli umowa Deweloperska, nie zawiera odpowiednio 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 jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy; 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 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 umowę Deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę Deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy Deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy; 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 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 mieszkalnego lub domu jednorodzinnego 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. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy Deweloperskiej, 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, 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, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 (ustawy). 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 Ustawy, 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 po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy. 7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej stosownie do treści art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy, tj.: 1) w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lu 2) w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpis 8. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust.1, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. 9. 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 kasę z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej, tj. Deweloper zwróci Nabywcy dokonane wpłaty w wysokości nominalnej, pomniejszone o należne Deweloperowi odsetki ustawowe i karę umowną lub powiększone o należną Nabywcy karę umowną w terminie 30 dni od daty odstąpienia lub rozwiązania umowy na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę pod warunkiem otrzymania podpisanych przez Nabywcę faktur korygujących wystawionych przez Dewelopera. 10. 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 2023 r. poz. 2500), 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. 11. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 12. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy, Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy. 13. Ponadto kwoty wpłacone przez Nabywcę w wykonaniu niniejszej Umowy na wskazany w niniejszej umowie indywidualny, wirtualny rachunek Nabywcy prowadzony w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Dewelopera prowadzony przez mBank S.A z siedzibą w Warszawie a nie wypłacone Deweloperowi, podlegają zwrotowi przez mBank S.A z siedzibą w Warszawie na rzecz Nabywcy w wysokości nominalnej dokonanej wpłaty, niezwłocznie od daty doręczenia przez którąkolwiek ze stron niniejszej umowy do banku mBank S.A z siedzibą w Warszawie oświadczenia o odstąpieniu od umowy, przy czym oświadczenie Nabywcy będzie zawierać podpis notarialnie poświadczony.
INNE INFORMACJE	

I. Informacja o:

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

2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie 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;
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 lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji;
3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę;
4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
5) projektem budowlanym;
~~6) kopią decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku;~~
~~7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;~~
~~8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;~~
~~9) dokumentem potwierdzającym:~~
   ~~a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,~~
   b) ~~w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.~~

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w banku Mbank S.A. z siedziba w Warszawie , prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

Środki pieniężne zgromadzone w banku Mbank S.A. z siedziba w Warszawie, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachu-

nek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

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

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, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419).
Oddział instytucji kredytowej, w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA – DO UZUPEŁNIENIA PO PODPISANIU UMOWY DEWELOPERSKIEJ

<table>
<tr><td>Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">…… Złotych</td></tr>
<tr><td>Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">…… m²</td></tr>
<tr><td>Cena m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">…….. zł/m²</td></tr>
<tr><td>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 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</td><td colspan="2">31.12.2026</td></tr>
<tr><td rowspan="3">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 Deweloeprskim Funduszu Gwarancyjnym</td><td>Liczba kondygnacji</td><td>4 kondygnacje nadziemne
1 kondygnacja podziemna</td></tr>
<tr><td>Technologia wykonania</td><td>1. Posadowienie - Bezpośrednie na gruncie.
2. Konstrukcja budynku - żelbetowa monolityczna, układ szkieletowy: słupy, płyty stropowe, trzony klatkowe żelbetowe oraz ściany konstrukcyjne żelbetowe.
3. Ściany zewnętrzne - murowane z pustaków ceramicznych i żelbetowe, ocieplone styropianem lub wełną mineralną, wykończenie elewacji w technologii lekkomokrej, na fragmentach okładzina z płytek elewacyjnych.
4. Stropy - żelbetowe monolityczne.
5. Dach - kryty papą termozgrzewalną i izolowany termicznie. Odwodnienie wewnętrzne. Obróbki blacharskie.</td></tr>
<tr><td>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</td><td>1. Klatki schodowe i korytarze – tynk gipsowy , malowany.
2. Ściany w garażu nietynkowane i nie malowane.
3. Ściany w holu wejściowym - wykończone tynkiem gipsowym, malowane, na fragmentach: płytki z gresu, okładzina z płyt drewnopodobnych, wg projektu aranżacji
4. Posadzki w holu i korytarzach – płytki gresowe.
5. Drzwi do pomieszczeń technicznych - stalowe.
6. Posadzka w garażu betonowa wykończona żywicą.
7. Drzwi wejściowe do budynku – ślusarka aluminiowa.
8. Balustrady wewnętrzne, ażurowe malowane proszkowo z pochwytem drewnianym.
9. Brama garażowa-segmentowa, malowana sterowane na pilota.
10. Winda – winda osobowe obsługująca wszystkie poziomy budynku.
11. Teren zewnętrzny – wspólny zagospodarowany: trawniki, zieleń, ogrodzenie.
12. Wejście i dojście do budynku utwardzone.
13. Do mieszkań na parterach przyporządkowane ogródki przydomowe. Wokół budynu opaska.
14. Przyłącza : wodociągowe, kanalizacyjne, energetyczne, teletechniczne, gazowe, odprowadzania wód opadowych.
15. Ochrona – budynek wyposażony w instalację monito-</td></tr>
</table>

		ringu. 16. Stojaki rowerowe na poziomie „-1”.
	Liczba lokali w budynkach	13 lokali mieszkalnych
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	15 miejsc postojowych w garażu podziemnym
	Dostępne media w budynku	Woda, kanalizacja, prąd, gaz , okablowanie RTV, telefoniczne, internetowe,
	Dostęp do drogi publicznej	Bezpośredni dostęp do ul. Prochowej posiadającej status drogi publicznej .
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie albo zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do umowy deweloperskiej	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zgodnie z Załącznikiem Nr 1 i Nr 3 do umowy deweloperskiej	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy – Przedsięwzięcie deweloperskie w trakcie realizacji	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy – Przedsięwzięcie deweloperskie w trakcie realizacji	
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 osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

…….

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego, komórki lokatorskiej, miejsca postojowego.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20.05.2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego i planowanego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).