PROSPEKT INFORMACYJNY
PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
RUMIANKOWA

RUMIANKOWA
STARA MIŁOSNA

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego Data sporządzenia prospektu **17.12.2025**

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 Adres punktu, w którym jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych: Warszawa Wesoła - Stara Miłosna (04-077) , ul. Krokusów 5 róg ul. Rumiankowej, lok. Nr 18(parter),	
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 deweloper a	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. Polna 7A – 7F, Józefów
Data rozpoczęcia	15.11.2020
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	20.03.2023

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)]	ulica Krokusów 1, Krokusów 3, Krokusów 5, Warszawa dzielnica Wesoła, dz. ew. nr 3/30 z obrębu 8-07-17
Numer księgi wieczystej	WA6M/00452116/8
Istniejące obciążenia hipoteczne	Brak obciążeń hipotecznych nieruchomości lub wniosków o wpis w dziale czwartym

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

nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej		
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)]	**<u>Zgodnie z decyzją nr 20/2021 z dnia 21 grudnia 2021</u>** roku przenoszącą na Przedsiębiorstwo „TYNKBUD-1" Spółka z o.o. , decyzję nr 74/2021 z dnia 20 maja 2021 r. znak UD-XIV-WAB.6740.330.2020.BGR zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę obejmującego zamierzenie budowlane polegające na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami w podpiwniczeniu wraz z zagospodarowaniem terenu i szczelnym zbiornikiem retencyjnym projektowanych na działce ew. nr 3/17 (obecnie działki ew. nr 3/30 i 3/29) z obrębu 8-07-17 położonej przy ul. Krokusów 1, Krokusów 3, krokusów 5 w Warszawie , dzielnicy Wesoła, wydaną z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy dla firmy GOYARD DEVELOPMENT Sp. z o.o (Na mocy Decyzji Nr 717/OPON/2021 z dnia 21 września 2021r. wydanej przez Wojewodę Mazowieckiego, Decyzja Nr 74/2021 z dnia 20 maja 2021 roku stała się ostateczna.) na podstawie Załącznika do w/w decyzji Projekt Budowalny Tom II projekt Zagospodarowania terenu Pkt. 2 Stan istniejący zagospodarowania: *„Teren inwestycji znajduje się w miejscowości Warszawa, Dzielnica Wesoła, przy skrzyżowaniu ulic Krokusów i ul. Rumiankowej. Teren inwestycji obejmuje część działki nr ew. 3/17, leżącą poza linią rozgraniczającą ulicę Krokusów. Powierzchnia terenu inwestycji wynosi 8540,55 m2 natomiast cała działka 3/17 ma powierzchnię 8946 m2 . 5 Teren inwestycji ma kształt prostokąta, przylega od północy do terenu wód płynących - Kanał Wawerski, od południa przylega do pasa drogowego ul. Rumiankowej, od zachodu do pasa drogowego ul. Krokusów, od wschodu do działek budowlanych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz niezabudowanych. Przedmiotowa nieruchomości jest niezabudowana, pokryta trawą, krzewami i licznymi drzewami. Na terenie działki zlokalizowany jest słup elektroenergetyczny linii wysokiego napięcia 110kV – przebieg linii energetycznej przez działkę w relacji zachód-wschód. Ukształtowanie terenu - teren płaski, z nieznacznym spadkiem w kierunku północnym (rzędne w granicach 100,4 – 101,4 m n.p.m.). Przedmiotowa działka ma dostęp do drogi publicznej – przylega bezpośrednio do pasa drogowego ul. Krokusów (dz. nr 572, 54/5) oraz ul. Rumiankowej (dz. nr 3/18)."* Dodatkowo w sąsiedztwie inwestycji znajdują się: 1. Trasa szybkiego ruchu (szosa Lubelska) > 430 m, 2. Trasa szybkiego ruchu (Trakt Lubelski) > 500 m, 3. Kościół > 130 m. Wszystkie wyżej wymienione obiekty nie generują uciążliwości zapachowych, hałasowych, świetlnych	
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 zagospodarowania 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 zmienione <u>Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r.(otwiera się w nowej karcie)</u>, <u>Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r.(otwiera się w nowej karcie)</u>, <u>Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r.(otwiera się w nowej karcie)</u>, <u>Uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r.(otwiera się w nowej karcie)</u> oraz <u>Uchwałą nr</u>

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.

		LIII/1611/2021 z 26 sierpnia 2021 r. Tekst jednolity jest dostępny pod adresem: 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 2021 r. https://architektura.um.warszawa.pl/-/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania - przestrzennego-warszawy#nizej
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak Planu
	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	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy

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".

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym [5)]	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Szerokość elewacji frontowej: max. 70 m(od strony ul. Krokusów). Ilość kondygnacji: max. IV kondygnacje nadziemne + I kondygnacja podziemna częściowo zagłębiona do gł. 2m pod poziom terenu, w kondygancji podziemnej zaprojektować 3 garaże. Wysokość górnej krawedzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki : max 9,7m.
	forma architektoniczna	Geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni, wysokość głównej kalenicy max. 14,5m, kierunek głównej kalenicy dachu równoległy lub prostopadły do frontu działki (ul. Krokusów)
	usytuowanie linii zabudowy	Nieprzekraczalna linia zabudowy; wg załącznika nr 1 do dec. Wz – 6,0 m od projektowanej linii rozgraniczającej teren inwestycji z ul. Rumiankową, 10m od linii Kanału Wawerskiego
	intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do działki: max. 40%
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<u>Warunki ochrony przyrody i zdrowia ludzi.</u> Teren inwestycji znajduje się w otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego (MPK) i Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (WOChK), na którym obowiązują następujące ustalenia: - zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 10 m oraz zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległosci mniejszej niż 5 m od linii rzek, jezior i innych zbiorników wodnych (Par.6 ust. 1 pkt. 8 ww. Rozporządzenia w sprawie WOChK - Rozporządzenie Nr 3 Wojewody mazowieckiego z dn. 13.02.2007r. poz. 870 z zm.) - projektowane ogrodzenie ażurowe bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub podmurówką niewstającą ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy min. 12 cm w rozstawie co 1,5m umieszczonych na wysokości poziomu terenu; zachowanie prześwitu o szerokości min. 10 cm między cokołem a elementem ażurowym ogrodzenia, jako przejścia dla drobnych zwierząt i płazów. <u>Warunki wynikające z ochrony środowiska.</u> - Przedmiotowe przedsięwzięcie należy zaprojektować, realizować oraz użytkować zgodnie z warunkami

		określonymi w Dec. Prezydenta m.st. Warszawy o środowiskowych uwarunkowaniach nr 1090/OŚ/2016 z dnia 19.09.2016r. - W projekcie zagospodarowania terenu należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu. Drzewa wskazane w ww. decyzji należy bezwzględnie zachować bądź przesadzić. Przed przystąpieniem do prac projektowych należy wykonać inwentaryzację zieleni wraz z waloryzacją i uzyskać dec. Burmistrza Dzielnicy Wesołą na wycinkę lub przesadzenie drzew w przypadku kolizji z projektowaną inwestycją. - Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachowych oraz terenów utwardzonych dróg i parkingów naziemnych odprowadzać przez osadnik piasku i separator substancji ropopochodnych do zbiornika retencyjnego, a następnie do Kanału Wawerskiego, z natężeniem zrzutu nieprzekraczającym natężenia odpływu wód ze zlewni naturalnej o tej samej powierzchni oraz uwzględniających możliwości hydrauliczne odbiornika, warunki ww. odprowadzenia wód uzgodnić z administratorem odbiornika. - Ścieki z parkingu podziemnego odprowadzić przez osadnik piasku i separator substancji ropopochodnych do sieci kanalizacyjcnej. Warunki odprowadzania ścieków uzgodnić z admini-startorem odbiornika. - Zachować wskaźnik 30% pow. biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem. -Zaprojektować nawierzchnie utwardzone w sposób zapewniający właściwy odpływ wód opadowych i zoztopowych do kratek i wpustów sieci kanalizacyjnej. - Należy zastosować rozwiązania projektowe zapewniające ochronę urządzeń melioracyjnych. Projektowana inwestycja jest ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dn. 9.11.2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2016r. poz.71) – par. 3 ust. 1 pkt 53 lit. b tiret pierwsze i pkt56 lit.a.
	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	- Obsługa komunikacyjna inwestycji: wjazd od ul.Krokusów. - Na terenie własnym planowanie inwestycji należy zapewnić miejsca parkingowe zgodnie ze wskaźnikiem 1,5 miejsca na lokal mieszkalny (zgodnie z normatywem parkingowym dla m.st.Warszawy). - Na parkingach dla samochodów osobowych, liczą-

		cych więcej niż 9 miejsc postojowych, co najmniej 4% miejsc należy przeznaczyć i urządzić dla samochodów z których korzystają osoby niepełnosprawne, nie mniej niż 1 miejsce. - Obowiązek wykonania minimum 10% obliczonych potrzeb parkingowych danej inwestycji, jako miejsc postojowych ogólnodostępnych urządzonych na poziomie terenu.
	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: **Zaopatrzenie w energię elektryczną:** <u>Budynki A,B,C</u> – zgodnie z Warunkami Przyłączenia do sieci dystrybucyjnej z dnia 12.04.2024r. wydanymi przez PGE Dystrybucja S.A. Istnieje możliwość podłączenia budynków do istniejącej sieci elektroenergetycznej. **Zaopatrzenie w wodę:** <u>Budynek A</u> - 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 18.01.2022r. ustalającymi, że : - Sieć wodociągowa. Zaopatrzenie w wodę budynku mieszkalnego wielorodzinnego A w ilości 1,0 dm3/s na cele socjalno-bytowe (dla 125 osób) oraz ilości 3,0dm3/s na cele przeciwpożarowe (do wewnętrznego gaszenia) będzie możliwe z istniejącego przewodu wodociągowego DN 150 w ul. Rumiankowej po zaprojektowaniu i wybudowaniu przyłącza wodociągowego do budynku. <u>Budynek B</u> - 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 18.01.2022r. ustalającymi, że : - Sieć wodociągowa. Zaopatrzenie w wodę budynku mieszkalnego wielorodzinnego B w ilości 1,0 dm3/s na cele socjalno-bytowe (dla 155 osób) oraz ilości 3,0dm3/s na cele przeciwpożarowe (do wewnętrznego gaszenia) będzie możliwe z istniejącego przewodu wodociągowego DN 100 w ul. Krokusów po zaprojektowaniu i wybudowaniu przyłącza wodociągowego do budynku. <u>Budynek C</u> - 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 18.01.2022r. ustalającymi, że : - Sieć wodociągowa. Zaopatrzenie w wodę budynku mieszkalnego wielorodzinnego C w ilości 1,0 dm3/s na cele socjalno-bytowe (dla 175 osób) oraz ilości 3,0dm3/s na cele przeciwożarowe (do wewnętrznego gaszenia) będzie możliwe z istniejącego przewodu wodociągowego DN 100 w ul. Krokusów po zaprojektowaniu i wybudowaniu przyłącza wodociągowego do budynku. **Odprowadzanieścieków:** Zgodnie z Warunkami Technicznymi Przyłaczenia do sieci kanalizacyjnej z dnia 18.03.2022r. wydanymi przez Zespół Budowy Domów Jednorodzinnych

		i Wielorodzinnych Sp. z o.o. odprowadzanie ścieków bytowych odbywać się będzie poprzez wykonanie przyłączy kanalizacyjnych do istniejącej sieci kanalizacyjnej dn 600 w ul. Rumiankowej i sieci kanalizacyjnej Dn 200 w ul. Krokusów. **Zaopatrzenie w ciepło.** Budynek A , B, C - zgodnie z Warunkami Przyłaczenia do Sieci Gazowej wydanymi przez PSG Sp. zo.o. z dnia 12.04.2022r. Kotłownie gazowe zlokalizowana w budynkach zaopatrujące mieszkania w ciepłą wodę użytkową (CWU) czynnik grzewczy mieszkań. Kotłownie wyposażone w kotły kondensacyjne. **Odprowadzenie wód opadowych.** Zgodnie z Decyzją Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 24.01.2023r. (Pozwolenie wodnoprawne) woda opadowa i roztopowa z terenów utwardzonych i dachów budynków winna być odprowadzona na teren działki oraz odprowadzona do Kanału Wawerskiego.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu od przedmiotowej nieruchomości[6)], zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	**1. Uchwała Nr XXX/950/2008** Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 8 maja 2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Stara Miłosna – część północna nad Traktem Brzeskim w Dzielnicy Wesoła m.st. Warszawy – część I. Brak informacji o przewidzianych inwestycjach. **2.UCHWAŁA NR LXXI/2322/2022** RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY z 13 października 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Stara Miłosna Południe częśd I.: ***§ 4*** *Przeznaczenie terenów:* *3. Ustala się, że terenami inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są:* *1) tereny zabudowy usługowej z zakresu oświaty lub żłobka U-O, jako służące budowie i utrzymywaniu pomieszczeń dla szkół publicznych, a także publicznych: przedszkoli, placówek oświatowo-wychowawczych;* *2) teren zabudowy usługowej z zakresu kultury U-K, jako służący budowie i utrzymywaniu pomieszczeń dla samorządowych instytucji kultury;* *3) teren zabudowy usługowej z zakresu kultury lub oświaty lub żłobka U-K/U-O, jako służący budowie i utrzymywaniu pomieszczeń dla samorządowych instytucji kultury lub szkół publicznych, a także publicznych: przedszkoli, placówek oświatowo-wychowawczych;* *4) tereny dróg publicznych KD-Z, KD-L, KD-D, jako służące wydzielaniu gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, a także służące budowie, utrzymywaniu oraz wykonywaniu robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportupublicznego;* *5) tereny ciągów pieszych KP oraz tereny ciągów pieszo-jezdnych KPJ, jako służące wydzielaniu gruntów pod publicznie dostępne samorządowe ciągi piesze, a także ich urządzanie, w tym budowa lub przebudowa;* *6) teren zieleni urządzonej G.15.ZP, jako służący wydzielaniu gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzanie, w tym budowa lub przebudowa;*

		7) tereny zieleni urządzonej, usług sportu i rekreacji ZP-US, jako służące wydzielaniu gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzanie, w tym budowa lub przebudowa oraz publiczne obiekty sportowe; *8) tereny zieleni urządzonej z wodami powierzchniowymi śródlądowymi ZP-WS, jako służące wydzielaniu gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzanie, w tym budowa lub przebudowa, a także budowie oraz utrzymywaniu zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także urządzeń melioracji wodnych.* ***§ 5.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:* *1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w obszarze planu poprzez:* *1) uporządkowanie funkcjonalne obszaru planu oraz kształtowanie powiązanych ze sobą komunikacyjnie atrakcyjnych przestrzeni publicznych, poprzez:* *a) tworzenie zespołu terenów usługowych w pasie pomiędzy Traktem Brzeskim a ul. Gościniec, b) realizację funkcji usługowych i usługowo-mieszkaniowych w ciągu ul. Jana Pawła II i ul. Gościniec, c) wyznaczenie stref aranżacji przestrzeni publicznych wymagających szczególnego opracowania w ciągu ulic: Gościniec, Jana Pawła II i Trakt Brzeski,* *2) określenie wymogów dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, nawiązujących do charakterystycznych cech zabudowy istniejącej, w szczególności:* *a) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, b) określenie geometrii dachów, c) określenie kolorystyki elewacji oraz rodzaju pokrycia i kolorystyki dachów;* *3) wyznaczenie rejonu lokalizacji dominant wysokościowych zgodnie z rysunkiem planu;* *4) wyznaczenie rejonów lokalizacji pomnika, rzeźby lub fontanny zgodnie z rysunkiem planu melioracji wodnych.* ***§ 12.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:* *1. W zakresie układu drogowo-ulicznego ustala się,że:* *3)ustala się powiązania dróg publicznych na obszarze objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu, poprzez skrzyżowania jednopoziomowe;* *4) ustala się realizację ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych symbolem KPJ, zapewniających obsługę przylegających do nich terenów zabudowy;* *5) ustala się realizację dróg wewnętrznych 13.KD-W – ul. św. Antoniego i 30.KD-W – droga projektowana, zapewniających obsługę przylegających do nich terenów zabudowy;* *6) dopuszcza się realizację innych dróg wewnętrznych, będących uzupełnieniem obsługi komunikacyjnej istniejącego i nowego zagospodarowania,* *na obszarze objętym planem, przy czym: a) ustala się nie mniej niż dwa włączenia dróg wewnętrznych do układu dróg publicznych z zastrzeżeniem ustaleo lit. b i c, b) dopuszcza się jedno włączenie do układu dróg publicznych dla dróg wewnętrznych o długości poniżej 60,0 m, c) dopuszcza się jedno włączenie*

		do układu dróg publicznych dla dróg wewnętrznych o długości powyżej 60,0 m z zastrzeżeniem obowiązku zakończenia drogi placem do zawracania; *2. W zakresie komunikacji rowerowej:* *1) ustala się prowadzenie komunikacji rowerowej w formie dróg dla rowerów w pasie drogowym: 1.1.KD-GP, 1.2.KD-GP, 1.3.KD-GP, 1.4.KD-GP, 1.5.KD-GP, 1.6.KD-GP, 1.7.KD-GPi1.8.KD-GP;* *2) ustala się prowadzenie komunikacji rowerowej w pasach drogowych: 2.KD-Z, 3.KD-Z,* *5) dopuszcza się lokalizację stacji Warszawskiego Roweru Publicznego i parkingów rowerowych w granicach obszaru objętego planem, z wyłączeniem terenu E.6.ZL.* *7) nakazuje się w terminie nie dłuższym niż określony w par. 14 ust. 1 zastąpienie liniami podziemnymi kablowymi, wskazanej na rysunku planu, napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej 110 kV;* *8) na potrzeby zastąpienia napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, o którym mowa w pkt 7, wyznacza się zasięg korytarza dla realizacji podziemnych – kablowych linii energetycznych 110 kV zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i rysunkiem planu.*
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	

Nr decyzji	data	adres	nr działki
60/2020	20.11.2020	Krokusów 20;Wesoła	07-16 dz. 538/2
Ustalenie wz dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego			
64/2020	14.12.2020	Cieplarniana 19B; Wesoła	07-11 dz. 76/7
Ustalenie wz dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabud.e bliźniaczej			
69/2020	31.12.2020	Rumiankowa, Tymiankowa ; Wesoła	07-17 dz. 68 07-17 dz. 69 07-17 dz. 91 07-17 dz. 92
Ustalenie wz dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego o część usługową ze zmianą przeznaczenie na budynek usługowo-mieszkalny			
5/2021	2021-03-08	Gościniec; Wesoła	07-11 dz. 82/3 07-11 dz. 82/1
Ustalenie wz dla inwestycji polegającej na budowie budynku budynku mieszkalnego jednorodzinnego			
,06/2021	2021-03-10	Jeździecka; Wesoła	07-15 dz. 703 07-15 dz. 708 07-15 dz. 707 07-15 dz. 676
Ustalenie wz dla inwestycji polegającej na budowie budowie 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym			
12/2021	2021-04-14	Cieplarniana, Wesoła	07-15 dz. 34

		Ustalenie wz dla inwestycji polegającej na budowie 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej 30/2021 | 2021-08-11 | Wesoła; Cieplarniana | 07-11 dz. 75/4, 07-11 dz. 75/9 Ustalenie wz dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego; ***przeniesienie decyzji*** 45/2021 | 16.12.2021 | Jeździecka; Wesoła | 07-15 dz. 703, 07-15 dz. 708, 07-15 dz. 707, 07-15 dz. 676 Ustalenie wz dla inwestycji polegającej na budowie 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym; ***przenie-sienie decyzji*** 33/2023 | 20.11.2023 | Wesoła; Trakt Brzeski | 07-02 dz. 105, 07-02 dz. 118, 07-02 dz. 119 Ustalenie wz dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego 16/WES/WZ/2024 | 10.05.2024 | Graniczna; Wesoła | 07-13 dz. 36/3, 07-13 dz. 36/5, 07-13 dz. 37/3, 07-13 dz. 37/5 Ustalenie wz dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego Informacje dotyczące wydanych decyzji Wz znajdują się na stronie Urzędu dzielnicy Wesoła pod adresem; https://wesola.um.warszawa.pl/-/informacje-o-wydanych-decyzjach-w-sprawie-warunkow-zabudowy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Wydane decyzje o środowiskowych 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 publicznego	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	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	**Decyzja nr 20/2021 z dnia 21 grudnia 2021** roku przenosząca na Przedsiębiorstwo „TYNKBUD-1" Spółka z o.o. , decyzję nr 74/2021 z dnia 20 maja 2021 r. znak UD-XIV-WAB.6740.330.2020.BGR zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę obejmującego zamierzenie budowlane polegające na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami w podpiwniczeniu wraz z zagospodarowaniem terenu i szczelnym zbiornikiem retencyjnym projektowanych na działce ew. nr 3/17 (obecnie działki ew. nr 3/30 i 3/29) z obrębu 8-07-17 położonej przy ul. Krokusów 1, Krokusów 3, krokusów 5 w Warszawie , dzielnicy Wesoła, wydaną z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy dla firmy GOYARD DEVELOPMENT Sp. z o.o. Na mocy Decyzji Nr 717/OPON/2021 z dnia 21 września 2021r. wydanej przez Wojewodę Mazowieckiego, Decyzja Nr 74/2021 z dnia 20 maja 2021 roku stała się ostateczna.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	**02.12.2025r.**	
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 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.	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	**Rozpoczęto: 15.11.2023r.** **Zakończono: 19.09.2025r. (data zgłoszenia budowy do odbiorów technicznych**	

* Niepotrzebne skreślić.

	przez służby zewnętrzne i PINB)	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Przedsięwzięcie deweloperskie „RUMIANKOWA" obejmuje budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych numerami A,B,C, pod którymi, na kondygnacji podziemnej, znajdują się trzy oddzielne garaże z miejscami postojowymi dla samochodów
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Zgodnie z załącznikiem Nr 2A do umowy deweloperskiej - Wymiary i usytuowanie Budynków na działce, Budynek A znajduje się w południowej części działki. Minimalna odległość od budynku A od B wynosi ok. 40 m . Minimalna odległość budynku A od C wynosi ok. 90 m. Budynki B i C są ze sobą połączone dylatacją .
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	**Wg normy PN-EN ISO 9836:2015-12**	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne - 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)]	Stawka wynosi 0,45% dla umów deweloperskich zawartych po dniu 23.08.2025r., zgodnie ustawą z dnia 25 lipca 2025 r. „O zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw."
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. Rozdział 2 Środki ochrony wpłat nabywcy. Art. 6. 1. Deweloper zapewnia nabywcy jeden z następujących środków ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę: 1) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy; 2) zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy. 2. Deweloper ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny odpowiednio do wybranego rodzaju środka ochrony, o którym mowa w ust. 1, na zasadach określonych w art. 49. Art. 7. 1. Deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego albo zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwanego dalej „mieszkaniowym rachunkiem powierniczym", dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego. 2. W przypadku wyodrębnienia z przedsięwzięcia deweloperskiego zadania inwestycyjnego deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego odrębnie dla każdego zadania inwestycyjnego. 3. Deweloper jest obowiązany do posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej umowy deweloperskiej lub ostatniej umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2,	

6) Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20.05.2021r. 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 20.05.2021r.o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	w ramach tego przedsięwzięcia lub zadania. 4. 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. 5. Deweloper, który zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, zapewnia, aby poziom ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę na ten mieszkaniowy rachunek powierniczy odpowiadał co najmniej poziomowi ochrony wpłat nabywcy określonemu w ustawie. Art. 8. 1. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. 2. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach. 3. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Art. 9. 1. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. 2. Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem. 3. Bank informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia. Art. 10. 1. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. 2. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy. 3.W przypadku gdy deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa w ust. 2, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku. 4. W czasie obowiązywania umowy, o której mowa w art. 7 ust. 1, oraz w terminie, o którym mowa w ust. 3, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na tym rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w tej umowie. Art. 11. 1. Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa w art. 10 ust. 1, informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie. 2. Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w ust. 1. Art. 12. 1. Deweloper, w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b

	ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177) wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego tego dewelopera, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem. 2. W terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie banku, o którym mowa w art. 10 ust. 2. Art. 13. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. Art. 14. 1. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. 2. Środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje, o których mowa w ust. 1.
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
ETAP 1	20%	28.02.2024	ZAKUP NIERUCHOMOŚCI , PROJEKT, ZAPLECZE, WYKOP
ETAP 2	15%	31.05.2024	ZAKUP NIERUCHOMOŚCI, PROJEKT, ZAPLECZE , WYKOP , PŁYTA FUNDAMENTOWA
ETAP 3	10%	31.08.2024	STAN SUROWY OTWARTY KONDYGNACJE PODZIEMNE I NADZIEMNE
ETAP 4	10%	31.12.2024	STAN SUROWY ZAMKNIĘTY
ETAP 5	10%	31.05.2025	STAN SUROWY ZAMKNIĘTY I ROBOTY BRANŻOWE
ETAP 6	10%	31.07.2025	ROBOTY WYKOŃCZENIOWE I BRANŻOWE ETAP NR 1
ETAP 7	10%	30.09.2025	ROBOTY WYKOŃCZENIOWE I BRANŻOWE ETAP NR 2
ETAP 8	15%	**02.12.2025**	ROBOTY BRANŻOWE I TERENOWE , PRZYŁĄCZA, 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, § 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 z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie prac nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym, tj.: 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 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 mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba, że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 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 otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy 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 … 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:

– 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 warun-

ku 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 … o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</td><td colspan="2"><u>Do wpisania na roboczo zgodnie z ustaleniami z klientem</u></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>Konstrukcja budynków.
Żelbetowa monolityczna, układ szkieletowy: słupy, płyty stropowe, schody żelbetowe oraz ściany konstrukcyjne.
Ściany zewnętrzne. Murowane z pustaków ceramicznych i żelbetowe, ocieplone styropianem lub wełną mineralną lub pianą metodą natryskową, wykończenie elewacji w technologii lekko-mokrej.
Stropy.
Żelbetowe monolityczne
Dach. Dach ze spadkami, więźba dachowa kryta blachą stalową docieplona wełną mineralną.</td></tr>
<tr><td>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</td><td>Tynki i okładziny wewnętrzne.
Klatki schodowe i korytarze – tynk gipsowy , malowany. Ściany w garażu nietynkowane i nie malowane.
Posadzki w holach i korytarzach - Płytki gresowe
Drzwi techniczne - Stalowe
Posadzki w garażu – Betonowa
Dzrwi wejściowe do budynków – ślusarka aluminiowa.
Bramy garażowe-segmentowe , amlowane sterowane na pilota.
Windy – windy osobowe obsługujące od poz. -1 do 3 kond. Nadziemnej.
Teren zewnętrzny – wspólny zagospodarowany: trawniki, zieleń, chodniki, ławki, plac zabaw. Wejścia i dojścia do budynków utwardzone. Na terenie miejscowo murki oporowe i skarpy. Parter</td></tr>
</table>

		(poziom zero) budynków wyniesiony ok. 1,20 m powyżej terenu. Wokół budynków opaska. Do mieszkań na parterach przyporządkowane ogródki przydomowe. Przyłącza : wodociągowe, kanalizacyjen, energetyczne, teletechniczne, gazowe, odprowadzania wód opadowych. Ochrona – budynki wyposażone w instalację monitoringu
	Liczba lokali w budynkach	Budynek A – 28 lokali mieszkalnych Budynek B – 41 lokali mieszkalnych Budynek C – 33 lokale mieszkalne
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	99 miejsc postojowych w garażach podziemnych i 55 miejsc postojowych naziemnych na terenie nieruchomości.
	Dostępne media w budynku	Woda, kanalizacja, prąd, gaz , okablowanie RTV, telefoniczne, internetowe,
	Dostęp do drogi publicznej	Bezpośredni dostęp do ul. Krokusów w Warszawie Stara Miłosna , 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	**09.12.2025r.**	
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).