Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

19 października 2026 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY
DLA ZADANIA INWESTYCYJNEGO III
POLEGAJĄCEGO NA BUDOWIE BUDYNKÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI B1 i B2
W RAMACH
PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO URSUS CLASSIC

sporządzony, zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tj. z dnia 12 czerwca 2026 r., Dz. U. z 2026, poz. 880 ze zmianami, zwana dalej **Ustawą deweloperską**) dla inwestycji – zadania inwestycyjnego III realizowanego w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego pn. Ursus Classic.

Przedsięwzięcie deweloperskie pn. Ursus Classic obejmuje budowę siedmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach, garażami podziemnymi oraz przebudową istniejącego budynku frontowego hali warsztatów mechanicznych w Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy. Budynki mieszkalne będą mieć po 7 kondygnacji nadziemnych, z wyjątkiem budynku A1, który zaprojektowano o wysokości 8 kondygnacji nadziemnych. Lokale usługowe zaprojektowano w parterach części budynków A1 (planowany) oraz C1 i C2 (zrealizowane). W części podziemnej budynków zaplanowano garaże, stanowiące funkcjonalną całość (dot. budynków A1, A2, B1, B2 oraz C1 i C2) oraz pomieszczenia o przeznaczeniu techniczno-gospodarczym. W ramach inwestycji realizowane są również tereny zielone, dla dzieci, skwer, które służyć będą wszystkim mieszkańcom Przedsięwzięcia Deweloperskiego.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	**UDI Tau spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** numer KRS: 0000736868 forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	
Adres	adres siedziby: **ul. płk. Mieczysława Niedzielskiego „Żywiciela" nr 2, lok. 20, 01-875 Warszawa** adres biura sprzedaży: **ul. Quo Vadis 1 lok. U2, 02-495 Warszawa**	
Numer NIP i REGON	NIP: 7010827093	REGON: 380545630
Numer telefonu	+48 22 402 55 03	
Adres poczty elektronicznej	info@classicursus.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	https://classicursus.pl/ https://www.urban-developers.com	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
UDI Tau spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jest spółką celową zawiązaną w 2018 roku, w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego pn. URSUS Classic. Przedsięwzięcie obejmuje budowę zespołu budynków wielomieszkaniowych (łącznie ponad 940 lokali) i jest realizowane w etapach – zadaniach inwestycyjnych. Deweloper ukończył budowę dwóch zadań inwestycyjnych, w ramach których wybudował trzy budynki mieszkalne wielomieszkaniowe z niezbędną infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem terenu oraz dokonał przebudowy budynku frontowego hali warsztatów mechanicznych. Akutanie realizuje III zadanie inwestycyjne, którego dotyczy niniejszy prospekt, polegające na budowie dwóch kolejnych budynków mieszkalnych wielolokalowych (oznaczonych jako B1 i B2). UDI Tau sp. z o.o. w Warszawie jest częścią grupy UDI Group (Urban Developers & Investors Ltd.), z korzeniami w Czechach działającej na europejskim rynku deweloperskim od 30 lat. UDI Group, poprzez spółki celowe ukończyła ponad 100 inwestycji komercyjnych oraz mieszkaniowych, głównie mieszkań w miastach regionalnych Czech, a także biur, obiektów logistycznych i centrów handlowych. W Polsce jest obecna od 2017 roku. Informacje o wybranych projektach UDI Group można znaleźć na stronie: https://www.urban-developers.com/group/en/residential, oraz https://www.urban-developers.com/group/en/commercial.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie). UDI TAU sp. z o.o. nie zrealizował wcześniej innych przedsięwzięć deweloperskich w Polsce. Zrealizował już część (dwa etapy – zadania inwestycyjne) przedsięwzięcia deweloperskiego pn. Ursus Classic, którego dotyczy niniejszy prospekt. Dane dotyczące tych zrealizowanych zadań inwestycyjnych wskazano poniżej.	
Adres	ul. Herbu Oksza 3, 02-495 Warszawa *(Zadanie Inwestycyjne I – budowa budynku B3)*
Data rozpoczęcia	18.01.2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	14.10.2022
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Dyrekcyjna 12, Herbu Oksza 1, Herbu Oksza 1a, 02-495 Warszawa *(Zadanie Inwestycyjne II – budowa budynków C1 oraz C2 oraz przebudowa budynku D*
Data rozpoczęcia	21.03.2023
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	30.09.2025
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	*NIE DOTYCZY*
Data rozpoczęcia	*NIE DOTYCZY*
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	*NIE DOTYCZY*
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE







III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (ZADANIA INWESTYCYJNEGO III)

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[1]	**ul. Herbu Oksza 3A, 3B, 02-495 Warszawa**, **dzielnica Ursus** **działka nr ewid. 92/9 obręb 2-09-09** (Zadanie Inwestycyjne III) Przedsięwzięcie Deweloperskie jest realizowane etapowo na działkach ewidencyjnych nr 92/8, **92/9,** 92/10, 92/11 i 92/12 (powstałych z podziału działki 92/2) i działce 92/4. Zadanie Inwestycyjne III będzie realizowane na działce 92/9. W ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego powstanie łącznie siedem budynków mieszkalnych wielkolokalowych, sześć z nich posadowionych będzie na wspólnym garażu podziemnym (etap II, III i przyszły etap IV, na działach nr 92/8, 92/9 i 92/11).
Numer księgi wieczystej	**WA5M/00528416/8**, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych, dla nieruchomości składającej się z działek nr 92/8 oraz 92/9, w obrębie 2-09-09. Deweloper jest właścicielem nieruchomości. Prawo użytkowania wieczystego uległo przekształceniu w prawo własności z dniem 17 października 2022 r.
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Akutanie nie ma. Deweloper zamierza częściowo finansować budowę Zadania inwestycyjnego III ze środków pochodzących z kredytu bankowego. W takim przypadku nieruchomość, na której realizowana jest inwestycja, zostanie obciążona hipoteką umowną na rzecz banku finansującego. Deweloper pozyska zgodę wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody już w dokumentacji kredytowej. W księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której realizowane będzie Zadanie Inwestycyjne III, mogą też zostać ujawnione roszczenia banków hipotecznych o ustanowienie na rzecz tych banków hipotek na nieruchomościach lokalowych (jednocześnie z wyodrębnieniem tych lokali) zabezpieczających spłaty kredytów nabywców lokali. Wpisy te są dokonywane w trybie art. 20 ust. 6 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych, nie wymagają zgody właściciela nieruchomości.
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]	Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia – patrz **Załącznik nr 7** (analiza tabelaofert). Szkic koncepcji otoczenia inwestycji (Zadania Inwestycyjnego III) z zaznaczeniem budynków oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich – patrz **Załącznik nr 6** do prospektu.
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub	**Informacje w przedmiocie ustaleń aktów planowania przestrzennego i innych aktów prawnych na terenie objętym ZADANIEM INWESTYCYJNYM III zawarte są w Załączniku nr 7 do prospektu (analiza tabelaofert**). Poniżej wybrane informacje w ujęciu obejmującym obszar całego Przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym Zadania Inwestycyjnego III.

[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.

zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Nie został uchwalony. Więcej w załączniku nr 7 - analiza tabelaofert
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ul. Orłów Piastowskich - część I – uchwała nr LXXXV/2213/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 3 lipca 2014 r. (Dziennik Urzędowy Woj. Maz. z 2014, poz. 6890 („**MPZP**").
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne [4]	Nieruchomość znajduje się na terenie objętym Uchwałą Nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20.06.2011r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2011 nr 128, poz. 4086), zmieniona Uchwałą Nr 153/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24.10.2011r.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Obszar Przedsięwzięcia deweloperskiego oznaczony jest w MPZP symbolami: **D14.1 MW/U -** działki 92/8**,** 92/9, 92/10 oraz 92/11 - o przeznaczeniu podstawowym: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i teren usług,** oraz **D14.2 ZS/IW** - działki 92/4 i 92/12 – o przeznaczeniu podstawowym: teren zieleni urządzonej - skwer oraz teren obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę – ujęcie wody. **Obszar Zadania inwestycyjnego III (dz. 92/9) to obszar D14.1 MW/U.**
	Maksymalna intensywność zabudowy	Dla obszaru: -D14.1 MW/U**:** 2,4, z dopuszczeniem zwiększenia go do 3,0 w odniesieniu do działek, na których będą lokalizowane obiekty o funkcji wyłącznie usługowej. - D.14.2 ZS/IW: zakaz zabudowy – lokalizacja ogólnodostępnego punktu

[4] Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawie:
1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
7) uznania zabytku za pomnik historii,
8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

		czerpalnego wody oligoceńskiej na terenie D.14.1 MW/U; zakaz umieszczania nośników reklamy, z wyjątkiem słupów ogłoszeniowo – reklamowych.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	MPZP nie określa tego wskaźnika
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Dla obszaru D14.1 MW/U - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,4 z dopuszczeniem do zwiększenia go do 0,8 w odniesieniu do działek budowlanych, na których będą lokalizowane obiekty o funkcji wyłącznie usługowej.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla obszaru D14.1 MW/U - maksymalna wysokość zabudowy - 24m, z następującymi wyjątkami: - pasa terenu o szerokości 30m przylegającego do ulicy oznaczonej 19KD-L (ul. Silnikowa), dla którego ustalono 27m, - wyznaczonego na rysunku planu miejsca lokalizacji zamknięcia osi kompozycyjnej, dla którego dopuszcza się wysokość zabudowy do 38m na powierzchni rzutu nie większej niż 400 m^2, oraz z zastrzeżeniem, że w obszarze ograniczenia wysokości zabudowy wyznaczonym na planie obowiązuje bezwzględne ograniczenie dopuszczalnej wysokości zabudowy określone w dokumentacji rejestracyjnej Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie. Ograniczenie wysokości obejmuje również wszystkie urządzenia i obiekty lokalizowane na dachach budynków.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: a) dla obszaru D14.1 MW/U – 25%. b) dla terenu D14.2. ZS/IW – 70%.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	**Wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla terenu m.in. o oznaczeniu D.14.1 <u>MW/U:</u>** - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1 miejsce/1 mieszkanie, - dla biur i usług administracji 15 miejsc/1000m^2 powierzchni użytkowej, - dla usług handlu 20 miejsc/1000m^2 powierzchni sprzedaży, - na parkingach dla samochodów osobowych, liczących więcej niż 9 miejsc parkingowych, co najmniej 4% miejsc należy przeznaczyć i urządzić dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, niemniej jednak niż 1 miejsce. Dla terenu D14.2.ZS/IW - zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Ustalenia szczegółowe MPZP dla terenu D14.1 MW/U dotyczące zasad i warunków ochrony środowiska: a) przeprowadzenie rekultywacji gruntu po badaniu w razie przekroczenia standardów jakości, b) projektowany szpaler drzew wg rysunku planu, c) realizacja terenów zieleni rekreacyjnej w formie zróżnicowanej, wysokiej i niskiej zieleni urządzonej z placami zabaw dla dzieci i miejscami rekreacji dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz urządzonej zieleni dekoracyjnej towarzyszącej funkcji usług, powiązanej funkcjonalnie i kompozycyjnie z ogólnodostępnym ciągiem pieszym, d) w zakresie ochrony przed hałasem: - teren należy traktować jako „teren zabudowy mieszkaniowo–usługowej" w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska, - zapewnić właściwe warunki akustyczne w pomieszczeniach poprzez odpowiednie zabezpieczenia techniczne w budynkach z uwzględnieniem wymagań określonych w § 10 pkt 6. (§10 pkt 6 - nakaz zapewnienia odpowiedniej izolacyjności ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów w przypadku budynków projektowanych, uwzględniającej położenie budynku w wyznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. F.Chopina w Warszawie). Dla terenu D14.2 ZS/IW: a) przeprowadzenie rekultywacji gruntu po badaniu w razie przekroczenia standardów jakości, b) ochrona oraz kształtowanie istniejącej zieleni i drzewostanu wg § 6 pkt 1 lit. a, b, d, h, (ochrona cennych drzew wg zasad określonych w MPZP; zieleń ogólnodostępna na skwerach w postaci urządzonej zieleni dekoracyjnej, z uwzględnieniem istniejących zespołów zieleni oznaczonych na rysunku planu jako objęte ochroną i w nawiązaniu do terenów przyległych) c) uwzględnienie przy sporządzaniu projektu zagospodarowania skweru docelowego zagospodarowania terenów sąsiednich.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE DOTYCZY

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Ustalenia szczegółowe MPZP dla terenu - D14.1 MW/U oraz dla terenu D14.2 ZS/IW dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: a) granica terenów rehabilitacji zabudowy, stanowiących strefę ochrony konserwatorskiej - wg rysunku planu, b) zasady rehabilitacji zabudowy wg § 7 pkt 9.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	NIE DOTYCZY
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: a) obsługa komunikacyjna od ulic 18KD-L, 19KD-L i 47KD-D, b) zasady parkowania wg § 12 pkt 12 lit. a, d, g (*patrz wyżej)* c) orientacyjny przebieg ciągu pieszego ogólnodostępnego wg rysunku planu. Dla terenu D14.2 ZS/IW: obsługa komunikacyjna od ulic 47KD-D i 49KD-D.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Dla obszaru D.14.1 MW/U - warunki zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, wód opadowych i roztopowych, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów – wg §13 MPZP. Dla terenu D14.2 ZS/IW - dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu bez konieczności dokonywania wydzieleń gruntu dla ich lokalizacji.
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	Załącznik nr 7 – analiza tabelaofert
	Maksymalna intensywność zabudowy	Załącznik nr 7 – analiza tabelaofert
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Załącznik nr 7 – analiza tabelaofert
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Załącznik nr 7 – analiza tabelaofert
	Maksymalna wysokość zabudowy	Załącznik nr 7 – analiza tabelaofert
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Załącznik nr 7 – analiza tabelaofert
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Załącznik nr 7 – analiza tabelaofert
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu NIE DOTYCZY	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu NIE DOTYCZY

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

objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: NIE DOTYCZY	
	gabaryty	brak
	forma architektoniczna	brak
	usytuowanie linii zabudowy	brak
	intensywność wykorzystania terenu	brak
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	brak
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	brak
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	brak
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	brak
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	brak
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	brak
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	brak
	nadziemna intensywność zabudowy	brak
	wysokość zabudowy	brak
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Załącznik nr 7 – analiza tabelaofert
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	
	miejscowych planach odbudowy	
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	
	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	Załącznik nr 7 – analiza tabelaofert
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	brak takich decyzji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	brak takich decyzji
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciw-powodziowych	brak takich decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	brak takich decyzji

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	brak takich decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	brak takich decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	brak takich decyzji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	brak takich decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	brak takich decyzji
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	**TAK**	~~nie*~~[6]
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 199/URS/2022 z dnia 28 września 2022 r. wydana przez Prezydenta m.st. Warszawy, znak sprawy: AM-AB.6740.295.2020.HSZ (23.DKA),** ostateczna z dniem 15 października 2022 r., wydana na wniosek Dewelopera.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	NIE DOTYCZY	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz 2351z późn, zm), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	NIE DOTYCZY	

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	NIE DOTYCZY	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych nastąpiło **17 czerwca 2026 roku**. Planowany termin zakończenia: **28 października 2028 roku**.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	W ramach zadania inwestycyjnego III, którego dotyczy prospekt zostaną wybudowane 2 (dwa) budynki mieszkalne wielorodzinne z garażem podziemnym, oznaczone w projekcie budowlanym jako B1 i B2. Garaż podziemny docelowo będzie stanowił jedną funkcjonalną całość z garażami podziemnymi w budynkach C1 i C2 (Zadanie Inwestycyjne II – ukończone) oraz w budynkach A1 i A2 (przyszłe zadanie inwestycyjne) i będzie współdzielony przez użytkowników tych budynków.

[6] niepotrzebne skreślić

		W związku z powyższym na etapie realizacji kolejnego zdania inwestycyjnego może pojawić się konieczność czasowego wyłączenia fragmentu garażu z użytkowania (na czas wykonywania otworów łączących poszczególne fragmenty garaży). Ponadto, uprawienia do korzystania (na czas budowy oraz później) zapewnione są poprzez stosowne służebności ujawnione w księdze wieczystej, w tym służebność przejścia i przejazdu, przez użytkowników pozostałych budynków; ponadto w miarę potrzeby mogą być ustanawiane kolejne służebności w powyżej wskazanym zakresie.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Prospekt dotyczy realizacji budynków B1 oraz B2. <u>Budynek B1:</u> - od N (płn.) odległość od bud. A2 = 18,98 m zaś od bud. A1 = 15,55 m - od S (płd.) odległość od bud. C1= 17,67 m - od E (wsch.) odległość od bud. B2 = 25,35m zaś od bud. B3 = 23,02 m - od W (zach.) odległość od granicy działki = 15,00 m <u>Budynek B2:</u> - od N (płn.) odległość od bud. B1 = 36,32 m - od S (płd,) odległość od bud. C1 = 25,61 m - od E (wsch.) odległość od bud. B3 = 23,02 m - od W(zach.) odległość od bud. B1 = 25,35 m Plan Przedsięwzięcia Deweloperskiego z lokalizacją wszystkich budynków, wraz z odległościami pomiędzy nimi przedstawia mapa stanowiąca **Załącznik nr 3** do prospektu.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	**PN-ISO 9836:2015-12** jako norma obowiązująca w dniu złożenia wniosku o pozwolenie na budowę, zgodnie z art. 5a Ustawy deweloperskiej	

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	- środki własne Dewelopera – ok. 30-40% - wpłaty klientów – ok. 60-70% Przy czym Deweloper zamierza zaciągnąć kredyt inwestycyjny, a wtedy podział będzie następujący: - środki własne – ok 25% - kredyt bankowy – do 75% Procentowy udział finasowania, może ulec zmianie, w tym w ramach postępów realizacji zdania inwestycyjnego III.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Planowane jest zawarcie umowy kredytowej z mBank S.A. w siedzibą w Warszawie
Środki ochrony nabywców	**Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy***	~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*~~
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na	0,45%[8]

[8] Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.

	Deweloperski Fundusz Gwarancyjny [7]	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper oświadcza, że w dniu 16.10.2026 r. zawarł z mBankiem S.A. z siedzibą w Warszawie (Bank) umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nr 413946/102/26/02/N. Główne zasady: 1. Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy, a na żądanie Nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych przez Nabywcę na indywidualny rachunek przypisany Nabywcy. 2. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania Zadania Inwestycyjnego III. 3. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera. 4. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Zadania Inwestycyjnego III, zgodnie z Ustawą, przed wypłatą środków pieniężnych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. 5. W trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego/ zadania inwestycyjnego. 6. Koszty kontroli ponosi Deweloper. 7. W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej, Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Zadania Inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu mieszkalnego objętego umową deweloperską. 8. W przypadku zakończenia ostatniego etapu zadania inwestycyjnego, określonego w harmonogramie, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca. 9. Deweloper zobowiązany jest do dokonywania wpłaty składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. 10. Podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8 Ustawy, a w przypadku umowy rezerwacyjnej - podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera. 11. Składka stanowi iloczyn stawki procentowej w wysokości 0,45% oraz wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy albo wartości wpłaty dokonanej przez Dewelopera - w przypadku umowy rezerwacyjnej. 12. Składka jest należna od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w ust 11. 13. Składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi. 14. Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do Banku w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w ust 11 i	

[7] Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera. Bank 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. 15. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. 16. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości. W przypadku powiadomienia przez nabywcę o dokonaniu przelewu praw w umowy deweloperskiej na bank finansujący zakup lokalu przez nabywcę, zwrot środków nastąpi na rachunek wskazany przez bank (cesjonariusza) do wysokości przez niego wskazanej. Wzór oświadczenia nabywcy dla potrzeb aktywacji indywidulanego rachunku nabywcy wraz z pakietem informacyjnym dla nabywcy opracowanym przez Bank stanowi **Załącznik nr 4** do Prospektu.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000025237

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	**Numer etapu / opis stanu zaawansowania**		**Zaawansowanie procentowe/ termin realizacji**
	ETAP I	**Rozpoczęcie robót budowlanych:** -zakup gruntu, - dokumentacji projektowej, - uzyskanie pozwolenia na budowę, - roboty przygotowawcze, ogrodzenie terenu budowy.	**15%** 17.06.2026
	ETAP II	**Wykonanie stropu do poziomu " 0" hali garażowej:** -wykopy związane z garażem podziemnym wraz z zabezpieczeniami; -wykonanie fundamentów; - przygotowanie przepustów do poprowadzenia koniecznych instalacji; - wykonanie ścian i słupów do poziomu „0” hali garażowej	**10%** 24.09.2027
	ETAP III	**Stan surowy otwarty**: - wykonanie konstrukcji budynku (bez zamknięcia otworów technologicznych w stropach), - roboty murowe, - ściany zewnętrzne (bez zamknięcia otworów technologicznych)	**25%** 08.03.2028
	ETAP IV	**Stan surowy zamknięty:** - montaż stolarki okiennej (bez osprzętu np. klamki, nawiewniki, zaślepki i okucia oraz bez wypełnienia otworów technologicznych) - szacunkowe zaawansowanie prac 60%, - wykonanie prac instalacyjnych sanitarnych i elektrycznych (bez osprzętu i izolacji) - szacunkowe zaawansowanie prac 25%, - roboty murowe wewnętrzne (bez zamurowania szachtów w lokalach, holach i klatkach schodowych).	**25%** 27.04.2028

	ETAP V	**Wykończenie budynków wg standardu umownego:** - wykonanie pokrycia dachowego - roboty murowe zewnętrzne (bez zamknięcia otworów technologicznych) i wewnętrzne, - wykonanie instalacji sanitarnych (bez urządzeń i osprzętu) w lokalach- szacunkowe zaawansowanie prac 50%, - wykonanie instalacji elektrycznych podtynkowych w lokalach i cz. wspólnych (bez urządzeń i osprzętu) - szacunkowe zaawansowanie prac 50%, - wykończenie powierzchni wspólnych (bez wycieraczek, skrzynek na listy, luster, obudów i zabudów, bez wykończenia wejść w poziomie parteru), - montaż drzwi w częściach wspólnych i drzwi wejściowych do lokali (bez okuć i osprzętu) bez montażu drzwi wejściowych do klatek schodowych w poziomie parteru, - montaż stolarki okiennej (bez osprzętu np. klamki, nawiewniki, zaślepki i okucia oraz bez wypełnienia otworów technologicznych) - - elewacja, - montaż wind bez UDT i uruchomienia.	**15%** 08.08.2028
	ETAP VI	**Zakończenie budowy**, potwierdzone wpisem kierownika budowy do dziennika budowy i uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie. - montaż drzwi wejściowych do klatek schodowych w poziomie parteru, - wykończenie części wspólnych, - zagospodarowanie terenu, - instalacje sanitarne instalacje elektryczne - - balustrady wewnętrzne i zewnętrzne.	**10%** 28.10.2028
	Przedstawione powyżej daty realizacji poszczególnych etapów mają charakter planowy i mogą ulec zmianie w zależności od stanu zaawansowania budowy.		
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena sprzedaży nie jest waloryzowana. Zmiana ceny sprzedaży może nastąpić w dwóch przypadkach. <u>1. Zmiana stawki VAT</u> W razie zmiany stawki podatku od towarów i usług (zwanej dalej „Stawką VAT") cena sprzedaży zostanie odpowiednio zmieniona tj. zwiększona albo zmniejszona stosownie do zmiany Stawki VAT, o kwotę wynikającą ze zmiany stawki podatku VAT. Jeżeli w wyniku zmiany Stawki VAT cena ulegnie podwyższeniu, Nabywcy będzie przysługiwać prawo do odstąpienia od Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o wzroście ceny oraz prawo do otrzymania zwrotu zapłaconej części ceny w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia odstąpienia od umowy deweloperskiej. W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od umowy deweloperskiej z powodu podwyższenia Stawki VAT, kwoty przypadające do zapłaty po dniu podwyższenia Stawki VAT, zostaną podwyższone o kwotę wynikającą ze wzrostu Stawki VAT. Nabywca zobowiązany będzie do zapłacenia kwoty wynikającej ze wzrostu Stawki VAT, w terminie wskazanym przez Dewelopera, nie krótszym niż 14 (czternaście) dni od dnia doręczenia Nabywcy stosownego wezwania lub w termiach przypadających do zapłaty, po dniu podwyższenia Stawku VAT, zgodnie z harmonogramem. W przypadku obniżenia Stawki VAT przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego		

	rozliczenia ceny w stosunku do stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy deweloperskiej, Deweloper obniży cenę o kwotę wynikającą ze zmiany stawki podatku VAT, uwzględniając kwotę obniżenia w kwotach przypadających do zapłaty po dniu obniżenia Stawki VAT. 2. Zmiana powierzchni przedmiot Umowy W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową Lokalu Mieszkalnego (lub komórki lokatorskiej), a powierzchnią wynikającą z obmiaru powykonawczego dokonanego po wybudowaniu budynku, Cena ulegnie odpowiednio obniżeniu albo podwyższeniu. O zmianie powierzchni Lokalu Mieszkalnego Deweloper powiadomi Nabywcę najpóźniej w dniu odbioru, co zostanie potwierdzone w protokole odbioru. W przypadku, gdyby powierzchnia Lokalu Mieszkalnego (wraz z komórką lokatorską) zwiększyła się albo zmniejszyła o ponad 2% (dwa procent) w stosunku do projektowanej powierzchni Lokalu Mieszkalnego określonej w Umowie, Nabywcy będzie przysługiwać prawo odstąpienia od Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o tej zmianie. W przypadku zaś, gdyby: a) powierzchnia Lokalu Mieszkalnego (wraz z komórką lokatorską) zwiększyła się albo zmniejszyła się 2% (dwa procent) lub mniej niż 2% (dwa procent) niż w stosunku do projektowanej powierzchni określonej w Umowie albo b) powierzchnia Lokalu Mieszkalnego (wraz z komórką lokatorską) zwiększyła się albo zmniejszyła się o ponad 2% (dwa procent) w stosunku do projektowanej powierzchni określonej w Umowie, zaś Nabywca nie skorzystałby z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej Umowy, Cena ulegnie odpowiednio obniżeniu lub podwyższeniu i wówczas: a) Nabywca dopłaci Deweloperowi kwotę, o którą została podwyższona Cena w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o tej zmianie albo b) Deweloper zwróci Nabywcy w powyższym terminie kwotę, o którą została obniżona Cena.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Zgodnie z Umową deweloperską (dalej jako „Umowa”): 1. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy: 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy; 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy; 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i 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 w załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy; 5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z Umowy; 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy; 8) w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 Ustawy (o ile ma to zastosowanie); 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 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, 13) w przypadku wzrostu ceny wskutek zmiany Stawki VAT; 14) w przypadku, gdyby powierzchnia Lokalu Mieszkalnego (wraz z komórką lokatorską) zwiększyła się albo zmniejszyła o ponad 2% (dwa procent) w stosunku do projektowanej powierzchni określonej w Umowie. 2. W przypadkach opisanych w pkt. 1) - 5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w pkt. 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od Umowy; Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. W przypadku, o którym mowa w pkt. 7) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy; 5. W przypadku, o którym mowa w pkt. 8) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia; 6. W przypadku, o którym mowa w pkt. 9) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy; 7. W przypadku, o którym mowa w pkt. 14) powyżej, Nabywcy będzie przysługiwać prawo odstąpienia od Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o tej zmianie powierzchni lokalu o więcej niż 2%. 8. <u>Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy:</u> a) 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 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, b) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lub podpisania umowy przeniesienia własności lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 9. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń Nabywcy, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy deweloperskiej (roszczeń wynikających z Umowy) i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 10. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera na podstawie ust. 10 powyżej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie odpowiednich roszczeń o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy (roszczeń wynikających z Umowy) w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi w terminie 7 (siedem) dni od dnia wezwania przez Dewelopera.

INNE INFORMACJE

Z uwagi na zamiar Dewelopera częściowego finasowania Zadania inwestycyjnego III ze środków pochodzących z kredytu bankowego, a w konsekwencji obciążenia nieruchomości, na której jest realizowane Zadanie Inwestycyjne III hipotekami umownymi, Deweloper oświadcza, że poniższe zapisy o zgodzie wierzyciela hipotecznego będą mieć zastosowanie.

I. Informacja o:

1) zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

II. W biurze sprzedaży Dewelopera przy ul. Quo Vadis 1 lok. U2, 02-495 Warszawa osoby zainteresowane zawarciem umowy mogą zapoznać się z:

1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
2) aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;
3) pozwoleniem na budowę;
4) sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata,
5) sprawozdaniem spółki dominującej (CWI Lambda a.s. z siedzibą w Pradze, Czechy) za ostatnie dwa lata;
6) projektem budowlanym;
7) z dokumentem potwierdzającym zobowiązanie banku do udzielenia zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę (a w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym zobowiązanie banku do udzielenia takiej zgody również w przypadku lokalu użytkowego),

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 835, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec 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, są objęte gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- mBank S.A. z siedzibą w Warszawie korzysta także z następujących znaków towarowych, jednakże mBank S.A. korzysta z następujących znaków towarowych: mBank, Private Banking mBanku S.A., Kompakt Finanse produkty bankowe dostarcza mBank.

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Cena m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	**30 czerwca 2029 roku**	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	7 kondygnacji nadziemnych, 1 kondygnacja podziemna

	Technologia wykonania	<u>Konstrukcja:</u> Konstrukcję obiektu projektuje się jako układ mieszany żelbetowo-murowy. Konstrukcję budynku tworzą: − Płyta fundamentowa − Żelbetowe trzony klatek schodowych − Żelbetowe trzony obudowujące szachty windowe − Ściany i słupy żelbetowe monolityczne/murowane − Stropy żelbetowe monolityczne − Balkony wspornikowe − Belki krawędziowe (obwodowe) − Belki podłużne wewnętrzne – Sztywność przestrzenną budynków zapewniają żelbetowe trzony komunikacyjne, obejmujące klatki schodowe oraz szyby windowe, prowadzone przez całą wysokość budynku. W części nadziemnej przewiduje się zróżnicowany układ ścian nośnych: ściany murowane i ściany żelbetowe monolityczne. Ściany zewnętrzne, między lokalowe oraz działowe w technologii murowanej bądź żelbetowej – zależne od projektu.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Standard prac wykończeniowych stanowi **Załącznik nr 5 do prospektu**
	Liczba lokali w budynkach B1 i B2	208
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	341
	Dostępne media w budynku	- energia elektryczna - ciepło z sieci cieplnej - kanalizacja sanitarna - kanalizacja deszczowa - woda - Internet
	Dostęp do drogi publicznej	poprzez służebności na działkach 92/3 oraz 113/1 z obrębu 2-09-09 (ul. Herbu Oksza) do ul. Dyrekcyjnej.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Usytuowanie lokalu w budynku zgodnie z kartą katalogową lokalu nr XX– **Załącznikiem nr 1**	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia użytkowa lokalu: XX m^2 Układ pomieszczeń zgodny z kartą katalogową mieszkania nr XX– **Załącznikiem nr 1** Standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się Deweloper stanowi **Załącznik nr 5.**
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	nie dotyczy
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	nie dotyczy
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

…...……

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego, karta katalogowa lokalu
2. Wzór 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 Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym
3. Plan Przedsięwzięcia Deweloperskiego obejmujący Zadanie Inwestycyjne III
4. Wzór oświadczenia nabywcy wraz z pakietem informacyjnym dla nabywcy opracowanym przez Bank
5. Standard prac wykończeniowych
6. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich
7. Analiza Tabelaofert.pl sp. z o.o. opracowana na zlecenie Dewelopera, obejmująca m.in:
   - ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem, oraz
   - informacje dotyczące inwestycji planowanych w promieniu 1 km od przedsięwzięcia deweloperskiego