

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

13 lutego 2026 roku

**PROSPEKT
INFORMACYJNY
DLA ZADANIA INWESTYCYJNEGO
POLEGAJĄCEGO NA BUDOWIE BUDYNKÓW OZNACZONYCH SYMBOLEM C1 i C2
W RAMACH PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
URSUS CLASSIC**



CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	UDI Tau spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, KRS 0000736868	
Adres	Siedziba: ul. Płk. Mieczysława Niedzielskiego „Żywiciela”, nr 2, lok. 20, 01-875 Warszawa Biuro 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	NIE DOTYCZY	
Adres strony internetowej dewelopera	https://www.urban-developers.com https://classicursus.pl/	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

UDI Tau spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest spółką celową zawiązaną w 2018 roku, która została powołana do realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego URSUS Classic, w związku z czym brak jest dotychczas przedsięwzięć realizowanych bezpośrednio przez tę spółkę. Jednakże w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, na które składa się zadanie inwestycyjne objęte niniejszym prospektem, UDI Tau zrealizowało budynek B3 (pozwolenie na użytkowanie zostało wydane w dniu 14 października 2022 roku).

Jednakże wskazać należy, iż UDI Tau spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest częścią grupy dewelopersko - inwestycyjnej **Urban Developers & Investors Ltd**, aktywnej na rynku nieruchomości w Czechach oraz na Słowacji od ponad 30 lat, która poprzez spółki celowe zrealizowała **szereg inwestycji komercyjnych oraz mieszkaniowych**. Informacje o wybranych projektach można znaleźć na stronie: <https://www.urban-developers.com/group/en/residential>

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

Adres	ul. Herbu Oksza 3, 02-495 Warszawa (pierwsze zadanie inwestycyjne – budowa budynku B3 w ramach przedsięwzięcia „Ursus Classic”)
Data rozpoczęcia	18.01.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	14.10.2022 r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	NIE DOTYCZY
Data rozpoczęcia	NIE DOTYCZY
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	NIE DOTYCZY

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	ul. Herbu Oksza 3, 02-495 Warszawa (pierwsze zadanie inwestycyjne – budowa budynku B3 w ramach przedsięwzięcia „Ursus Classic”)
Data rozpoczęcia	18.01.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	14.10.2022 r.
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, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	Przedsięwzięcie Deweloperskie jest realizowane etapowo na działkach ewidencyjnych nr 92/4, 92/8, 92/9, 92/10, 92/11 i 92/12 z obrębu 2-09-09, położonych w województwie mazowieckim, w m.st. Warszawie (mieście na prawach powiatu), w dzielnicy Ursus, w pobliżu ul. Silnikowej, Herbu Oksza i Dyrekcyjnej (adres ul. Herbu Oksza 3). W ramach pierwszego zadania inwestycyjnego na działce ewidencyjnej o numerze 92/10 został realizowany jeden budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową oznaczony symbolem B3, a działka 92/10 została odłączona do nowej księgi wieczystej. W ramach drugiego zadania inwestycyjnego (objętego niniejszym projektem) realizowane będą budynki mieszkalne wielorodzinne z częścią usługową oznaczone symbolem C1 i C2. Drugie zadanie inwestycyjne jest realizowane w reżimie ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U.2021.1177) („Ustawa”). W kolejnych etapach realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego (nie objętych niniejszym projektem) Deweloper zamierza realizować również kolejne (odrębne) zadania inwestycyjne, w ramach których zostaną wzniesione budynki mieszkalne wielorodzinne (z usługami w parterze) oznaczone symbolami A1 i A2 oraz B1 i B2, które wraz z budynkiem C1 i C2 posadowione będą na wspólnym garażu podziemnym; ponadto Deweloper będzie realizował przebudowę istniejącego zabytkowego budynku oznaczonego symbolem D. Budynki mieszkalne wielorodzinne (z usługami w parterze) oznaczone symbolem C1 i C2 realizowane w ramach drugiego zadania inwestycyjnego będą znajdować się na działce o numerze 92/11; na tej samej działce znajduje się również budynek oznaczony symbolem D, który zostanie przebudowany na cele usługowe, przy czym realizacja przebudowy budynku D planowana jest w późniejszym terminie, niż realizacja budynków C1 i C2. Ponadto, z uwagi na przeznaczenie działek 92/4 oraz 92/12 pod tereny zielone, działki te służyć będą także innym budynkom realizowanym w ramach kolejnych zadań inwestycyjnych. W związku powyższym planowane jest pozostawienie tych działek w ramach nieruchomości wspólnej wraz z działką 92/11 przy jednoczesnym ustanowieniu służebności korzystania ze znajdujących się na nich terenów zielonych przez użytkowników pozostałych zadań inwestycyjnych (począwszy od powstania wspólnot mieszkaniowych w ramach danego zadania inwestycyjnego, wraz z obowiązkiem partycypacji tych użytkowników w kosztach terenów zielonych). Zagospodarowanie

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

	terenów zielonych na działkach 92/4 oraz 92/12 planowane jest po zakończeniu budowy budynków C1 i C2, w terminie do dnia 30 września 2026, w związku z czym nie stanowi części tego zadania inwestycyjnego. W odniesieniu do działek 92/8 oraz 92/9, na których zamierzona jest realizacja kolejnych zadań inwestycyjnych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, planowane jest ich prawne wydzielenie (posiadanie przez nie oddzielnych ksiąg wieczystych) od aktualnego zadania inwestycyjnego, wraz z ustanowieniem służebności pozwalających na współkorzystanie przez mieszkańców poszczególnych budynków ze wspólnej infrastruktury oraz ze znajdującego się pod planowanymi budynkami wspólnego garażu wielostanowiskowego (w tym służebności przejścia i przejazdu). Istnieje jednak możliwość, iż te zadania inwestycyjne lub część z nich pozostaną w ramach jednej nieruchomości wspólnej z obecnym zadaniem inwestycyjnym. Niezależnie od powyższego, w przypadku zainteresowania przejęciem działki 92/4 lub działki 92/12 przez m. st. Warszawa lub Skarb Państwa nie jest wykluczone zbycie (w tym nieodpłatne) tych działek na rzecz takiego podmiotu. Dotychczas jednak w/w podmioty nie wyrażały zainteresowania nabyciem w/w działek.
Numer księgi wieczystej	Księga wieczysta o numerze WA1M/00283128/4 jest prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych. Deweloper jest właścicielem działek ujawnionych w w/w księdze – dotychczasowe 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	W dniu 28 czerwca 2023 roku została ustanowiona na rzecz mBank S.A. hipoteka umowna do kwoty 150.812.785,50 zł (słownie: sto pięćdziesiąt milionów osiemset dwanaście tysięcy siedemset osiemdziesiąt pięć złotych i pięćdziesiąt groszy), na zabezpieczenie spłaty wszelkich wierzytelności przysługujących Bankowi na podstawie Umowy kredytu to jest umowy kredytu nr 17/035/23/Z/OB. (dla kredytu budowlanego) oraz nr 17/036/Z/LI (dla kredytu VAT) z dnia 22 czerwca 2023 roku, w tym spłaty kwoty głównej każdego z Kredytów wraz z odsetkami, prowizjami oraz wszelkimi innymi należnościami wynikającymi z Umowy Kredytu. W/w hipoteka widnieje w dziale IV księgi wieczystej – numer hipoteki (roszczenia): 6. Do umowy ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności lokalu Deweloper dostarczy, po uprzedniej zapłacie ceny za dany lokal przez jego nabywcę, zgodę banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie takiego lokalu. Ponadto w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której realizowane będzie przedsięwzięcie deweloperskie, mogą 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.
W przypadku braku księgi	NIE DOTYCZY

wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²		
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości). Szczegółowe informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia zostały zawarte w Załączniku nr 3 do niniejszego prospektu informacyjnego – „<i>Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji (zadania inwestycyjnego polegającego na budowie budynków C1 i C2) i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)</i>”. Niezależnie od powyższego, należy wskazać, iż w pobliżu znajdują się obiekty generujące uciążliwości w postaci hałasu jak linia kolejowa oraz przystanki komunikacji miejskiej (jak również przystanek kolejowy Warszawa Ursus), ruchliwa ulica Traktorzystów, dom kultury Portiernia, dom kultury ARSUS, szkoła podstawowa, a także przedszkole Baby Academy.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Plan ogólny gminy nie jest uchwalony, aktualnie obowiązuje Uchwała Nr LXXXII/2746/2006 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 10 października 2006 roku w sprawie studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, z późn. zm. („Studium”). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych w rejonie ul. Orłów Piastowskich - część I - nr LXXXV/2213/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 3 lipca 2014 roku - Publikacja w dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego poz. 6890
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy (NIE DOTYCZY)	
	Inne ⁴	

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.

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.

		ogłoszonym w dniu 15 lipca 2014 r. („MPZP”). Ponadto nieruchomość, na której realizowane jest Przedsięwzięcie Deweloperskie znajduje się na terenie objętym Uchwałą Nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Obszar inwestycji (tj. działki 92/4, 92/8, 92/9, 92/10, 92/11 i 92/12) leżą na części terenu oznaczonego w planie symbolem D14.1 MW/U : Przeznaczenie w MPZP: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i teren usług ; z tym zastrzeżeniem, iż działki 92/4 oraz 92/12, oznaczone są w Planie Miejscowym symbolem D14.2 ZS/IW i są przeznaczona na cele zieleni urządzonej (skwer oraz teren obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę).
	Maksymalna intensywność zabudowy	Dopuszczalny procent zabudowy: - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,4, z dopuszczeniem zwiększenia go do 3,0 w odniesieniu do działek budowlanych, na których będą lokalizowane obiekty o funkcji wyłącznie usługowej;
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	MPZP nie określa tego wskaźnika
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	MPZP nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy jednak MPZP określa maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, który dla terenu D14.1 wynosi 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	Dopuszczalna wysokość zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem – 24 m, z wyjątkiem: - pasa terenu o szerokości 30 m przylegającego do ulicy oznaczonej 19KD-L: 27 m, - wyznaczonego na rysunku planu miejsca lokalizacji zamknięcia osi kompozycyjnej, dla którego dopuszcza się wysokość zabudowy do 38 m na powierzchni rzutu nie większej niż 400 m², Teren oznaczony na planie jako D15.1: 24 m, z wyjątkiem pasa terenu o szerokości 30 m przylegającego do ulicy oznaczonej 19KD-L: 27 m. Teren oznaczony na planie jako D19.1 U: 17 m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%. Nie określa się minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla terenów komunikacji oznaczonych symbolami KD, KPP, KDP, KMa/KDPR.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla terenów o oznaczeniach porządkowych A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8.2, A9, A10.2, A10.3, A10.4, A10.5, A10.6, A10.7, A10.8, A10.9: - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1 miejsce/1 mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce/60m² powierzchni użytkowej. mieszkania, - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej min. 1 miejsce/1 lokal mieszkalny, - dla biur i usług administracji min. 25 miejsc/1000m² powierzchni użytkowej, - dla usług handlu min. 30 miejsc/1000m² 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, nie mniej jednak niż 1 miejsce.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Ustalenia szczegółowe MPZP dla terenu - D14.1: dotyczące zasad i warunków ochrony środowiska: a) przeprowadzenie rekultywacji gruntu po badaniu jakości gruntu w razie przekroczenia standardów jakości środowiska, 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.

		Ustalenia szczegółowe MPZP dla terenu - D14.2: dotyczące zasad i warunków ochrony środowiska: a) przeprowadzenie rekultywacji gruntu po badaniu jakości gruntu w razie przekroczenia standardów jakości środowiska, b) ochrona oraz kształtowanie istniejącej zieleni i drzewostanu wg § 6 pkt 1 lit. a, b, d, h, 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: 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. Ustalenia szczegółowe MPZP dla terenu - D14.2: dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: 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, c) orientacyjny przebieg ciągu pieszego ogólnodostępnego wg rysunku planu.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło i energię elektryczną, odprowadzenia ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych, radiowych i telekomunikacyjnych oraz usuwanie odpadów – wg § 13 pkt. MPZP.
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 inwestycyjnym⁵	Przeznaczenie terenu	Na terenie inwestycji obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony uchwałą Rady m.st. Warszawy, nr LXXXV/2213/2014 z dnia 3.07.2014 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich – część I. Zgodnie z planem, działki sąsiadujące z przedmiotową nieruchomością mają następujące oznaczenia: MW(U) – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług, ZS/IW – zieleń urządzone - skwery oraz tereny obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę – ujęcia wody, ZS – zieleń urządzone – skwery, KPP – plac miejski, U – tereny usług, KD-D(g) – droga dojazdowa, KD-L(g) – droga lokalna.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,4, z dopuszczeniem zwiększenia go do 3,0 w odniesieniu do działek budowlanych, na których będą lokalizowane obiekty o funkcji wyłącznie usługowej.
	Maksymalna i minimalna	MPZP nie określa tego wskaźnika

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

	nadziemna intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	MPZP nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy jednak MPZP określa maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, który dla terenu D14.1 wynosi 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	Maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem §10 pkt 5 – 24 m, z wyjątkiem: pasa terenu o szerokości 30m przylegającego do ulicy 19KD-L, dla którego ustala się obowiązującą wysokość zabudowy na 27 m, wyznaczonego na rysunku planu miejsca lokalizacji zamknięcia osi kompozycyjnej, dla którego dopuszcza się wysokość zabudowy do 38 m na powierzchni rzutu nie większej niż 400 m ² .
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (MW(U) – 25% . Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (ZS/IW) – 70% . Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (ZS) – 70% . Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (U) – 25% . Nie określa się minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla terenów komunikacji oznaczonych symbolami KD, KPP, KDP, KMa/KDPR.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych: - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1 miejsce/1 mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce/60m' p. u. mieszkania, - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej min. 1 miejsce/1 lokal mieszkalny, - dla biur i usług administracji min.25

		miejsc/1000m ² p.u., - dla usług handlu min.30 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, nie mniej jednak niż 1 miejsce.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu NIE DOTYCZY	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu NIE DOTYCZY
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: NIE DOTYCZY	
	gabaryty	
	forma architektoniczna	
	usytuowanie linii zabudowy	
	intensywność wykorzystania terenu	
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	nadziemna intensywność zabudowy	
	wysokość zabudowy	
Informacje dotyczące przewidzianych	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Informacje w Załączniku nr 5

inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	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	Brak takich decyzji
	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 przeciwpowodziowych	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
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak takich decyzji
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na	Tak	nie*

budowę		
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.	
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 2351 z późn. zm), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	NIE DOTYCZY	

· Niepotrzebne skreślić.

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	NIE DOTYCZY	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych nastąpiło 21 marca 2023 roku. Zakończenie prac budowlanych budynku C1 planowane jest na 30 czerwca 2025 roku. Zakończenie prac budowlanych budynku C2 planowane jest na 30 czerwca 2025 roku.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	W ramach zadania inwestycyjnego, którego dotyczy niniejszy prospekt zostaną zrealizowane 2 (dwa) budynki mieszkalne wielorodzinne z częścią usługową C1 i C2 posadowione na jednokondygnacyjnym garażu podziemnym. Garaż podziemny docelowo będzie stanowił jedną funkcjonalną całość z garażami (fragmentami garażu) pod planowanymi budynkami A1 i A2 oraz B1 i B2 i będzie współdzielony przez użytkowników

		tych budynków. W związku z powyższym na etapie budowy kolejnych zadań inwestycyjnych może pojawić się konieczność czasowego wyłączenia fragmentu garażu z użytkowania (na czas wykonywania otworów łączących poszczególne fragmenty garażu – garaże pod poszczególnymi budynkami); ponadto, w przypadku gdyby nieruchomość na której realizowane jest niniejsze zadanie inwestycyjne została wydzielona do osobnej księgi wieczystej, niezbędne będzie ustanowienie stosownych służebności w celu umożliwienia budowy kolejnych fragmentów garażu (w ramach kolejnych zadań inwestycyjnych) oraz przeprowadzenia związanych z tym instalacji a także korzystania z garażu, w tym przejścia i przejazdu, przez użytkowników pozostałych budynków. Przebudowa budynku D, który jest istniejącym budynkiem zabytkowym, użytkowym, niepodpiwniczonym, podlegającym przebudowie, jest planowana w późniejszym terminie (tj. będzie realizowana oddzielnie od budowy budynków C1 i C2, przy czym pomieszczenia w budynku D będą pełnić tylko funkcję usługową). W poziomie parterów budynków C1 i C2 planuje się pomieszczenia z przeznaczeniem na usługi oraz mieszkania, a na pozostałych kondygnacjach tylko funkcje mieszkalne.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Niniejszy prospekt dotyczy wyłącznie zadania inwestycyjnego w postaci realizacji budynków C1 i C2. Lokalizację wszystkich budynków realizowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, wraz z wzajemnymi odległościami pomiędzy nimi, pokazują mapy stanowiące Załącznik nr 4 do niniejszego prospektu.

Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokalu została obliczona zgodnie z art. 5a Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, przy czym właściwą normą jest ISO 9836:2015. Powierzchnia użytkowa lokalu służy do celów ewidencyjnych, tj. stanowić będzie podstawę do obliczenia udziału lokalu w nieruchomości wspólnej oraz podstawę wpisu w kartotece lokali oraz w księdze wieczystej, która zostanie założona dla lokalu.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	65% - kredyt 35% - środki własne
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	mBank S.A, umowy nr 17/035/23/Z/OB (dla kredytu budowlanego) oraz nr 17/036/Z/LI (dla kredytu VAT) zawarte w dniu 22 czerwca 2023 r.
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁶	0,45% ⁷
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Środki nabywcy zostaną zabezpieczone otwartym rachunkiem powierniczym prowadzonym przez bank: mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000025237. Deweloper zawarł w dniu 3 sierpnia 2023 r. z w/w bankiem umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nr 413946/084/23/02/N. Posiadaczem rachunku będzie Deweloper, a bank przyporządkowuje każdemu z nabywców indywidualne subkonto, w wyniku czego na rachunku poszczególne wpłaty i wypłaty ewidencjonowane będą odrębnie dla każdego nabywcy. Środki, które zostaną wpłacone przez nabywcę, zewidencjonowane na rachunku, wypłacane będą Deweloperowi zgodnie z wymaganiami Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Deweloper może dysponować środkami wypłacanymi mu z rachunku wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U.2021.1177) przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.	
Nazwa instytucji zapewniającej	mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000025237	

⁶ 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.

⁷ 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.

bezpieczeństwo środków nabywcy		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Opis stanu przedsięwzięcia i numer etapu	Zaawansowanie procentowe
	ETAP I - zakup gruntu, - dokumentacja projektowa, - uzyskanie pozwolenia na budowę, - rozpoczęcie robót budowlanych – roboty przygotowawcze, tymczasowe ogrodzenie terenu budowy. Eetap wykonany.	15%
	ETAP II - wykopy związane z garażem podziemnym wraz z zabezpieczeniami, - wykonanie fundamentów, - przygotowanie przepustów do poprowadzenia koniecznych instalacji, - wykonywania ścian i słupów do poziomu „0” hali garażowej, -wykonanie stropu do poziomu " 0" hali garażowej. Etap wykonany.	10%
	ETAP III Stan surowy otwarty: - wykonanie konstrukcji budynku, - roboty murowe, - ściany zewnętrzne (bez otworów technologicznych). Etap wykonany.	25%
	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). Etap wykonany.	25%
	ETAP V Wykończenie budynku do standardu dewelopera: - wykonanie pokrycia dachowego - roboty murowe zewnętrzne (bez otworów technologicznych) i wewnętrzne, - wykonanie instalacji sanitarnych	15%

		(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%, - wykończenia 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) - szacunkowe zaawansowanie prac 40%, - elewacja, - montaż wind bez UDT i uruchomienia. Etap wykonany.	
	ETAP VI	Zakończenie budowy, potwierdzone wpisem kierownika budowy do dziennika budowy, w tym: - montaż drzwi wejściowych do klatek schodowych w poziomie parteru, - wykończenie części wspólnych, - zagospodarowanie terenu, - instalacje sanitarne instalacje elektryczne - szacunkowe zaawansowanie prac 25%, - balustrady wewnętrzne i zewnętrzne. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Etap wykonany.	10%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<u>Zmiana stawki VAT</u> W razie zmiany stawki podatku od towarów i usług (zwanej dalej „Stawką VAT”) powodującej zmianę cena zostanie odpowiednio zmieniona tj. zwiększona lub 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, a Nabywca zobowiązany będzie do zapłacenia kwoty wynikającej ze wzrostu Stawki VAT w terminie wskazanym przez Dewelopera, lecz nie krótszym niż 14 (czternaście) dni od dnia doręczenia Nabywcy stosownego wezwania. 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.
WARUNKI ODSZKODOWANIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Zgodnie z Umową deweloperską: 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 załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu podpisania 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 (o ile ma to zastosowanie) 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 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 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. 10) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia zakończenia procedury, o której mowa w art. 41 ust. 6-8 Ustawy; 8. W przypadku, o którym mowa w pkt. 11) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia wydania przez rzeczoznawcę opinii, stwierdzającej istnienie wady istotnej; 9. W przypadku, o którym mowa w ust. 12) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia otrzymania informacji od syndyka, o której mowa w art. 98 z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. 10. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy: 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. 11. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy (w tym roszczenia o przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego), i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 12. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera na podstawie ust. 7 powyżej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie odpowiednich roszczeń o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy (w tym roszczenia
--	--

	o przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego) w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi w terminie 7 (siedem) dni od dnia wezwania przez Dewelopera.
INNE INFORMACJE	
Z uwagi na istniejące obciążenia hipoteczne, w chwili obecnej poniższe zapisy o zgodzie wierzyciela hipotecznego mają 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, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub 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 albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 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	31.12.2026 r.	
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
	Technologia wykonania	<u>Konstrukcja:</u> - zaprojektowano budynek w konstrukcji żelbetowej szkieletowej monolitycznej. Konstrukcję budynku tworzą: – Płyta fundamentowa – Żelbetowe trzony klatek schodowych – Żelbetowe trzony obudowujące szachty windowe – Ściany i słupy żelbetowe monolityczne – Stropy żelbetowe monolityczne – Balkony wspornikowe – Belki krawędziowe (obwodowe) – Belki podłużne wewnętrzne Sztywność przestrzenna budynku zapewniona jest przez żelbetowe trzony klatek schodowych oraz ściany usztywniające ustawione prostopadle do elewacji.

		Ściany zewnętrzne, między lokalowe oraz działowe w technologii murowanej.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości Załącznik nr 6
	Liczba lokali w budynku	275
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	267 (w tym 12 miejsc NP)
	Dostępne media w budynku	- energia elektryczna - ciepło z sieci ciepłej - kanalizacja sanitarna - kanalizacja deszczowa - woda - internet
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp do drogi publicznej (zjazdu na teren i do garażu) projektowany jest w ramach służebności drogowych, przez planowaną ul. Herbu Oksza, poprzez ul. Dyrekcyjną aż do ul. Hennela.
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 6
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	01.12.2025 r.
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	W chwili obecnej nie została ustanowiona odrębna własność lokalu mieszkalnego. Zostanie ona ustanowiona w wykonaniu umowy zawartej z nabywcą.
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	<i>[Ma zastosowanie wyłącznie w przypadku gdy wraz z lokalem mieszkalnym nabywany będzie lokal użytkowy lub udział w takim lokalu – w przeciwnym razie NIE DOTYCZY]</i>
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	<i>[Ma zastosowanie wyłącznie w przypadku gdy wraz z lokalem mieszkalnym nabywany będzie lokal użytkowy lub udział w takim lokalu – w przeciwnym razie NIE DOTYCZY]</i>
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	<i>[Ma zastosowanie wyłącznie w przypadku gdy wraz z lokalem mieszkalnym nabywany będzie lokal użytkowy lub udział w takim lokalu – w przeciwnym razie NIE DOTYCZY]</i>

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji (zadania inwestycyjnego polegającego na budowie

budynków C1 i C2) i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).

4. Mapy obrazujące plan zagospodarowania terenu obejmujący zadanie inwestycyjne polegające na budowie budynków C1 i C2, wraz ze wskazaniem odległości między budynkami.
 5. Informacje dotyczące inwestycji planowanych w promieniu 1 km od przedsięwzięcia deweloperskiego.
 6. Standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się Deweloper
-