

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu:

20.08.2026 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY Z USŁUGAMI I GARAŻEM PODZIEMNYM WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NA DZIAŁCE EW. NR 15/6 Z OBRĘBU 4-01-13 PRZY UL. ŚWIATOWIDA W WARSZAWIE WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ NA DZIAŁKACH EW. NR 15/4, 18/14 ORAZ CZĘŚCI DZIAŁKI EW. NR 48 Z OBRĘBU 4-01-13

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Batorego 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego za numerem KRS: 0000637118	
Adres	ul. Modlińska 199a lok 13, 03-122 Warszawa, Polska	
Numer NIP REGON	NIP: 5242808665	REGON: 365402655
Numer telefonu	(22) 614-25-16	
Adres poczty elektronicznej	biuro@batorego4.pl	
Numer faksu	(22) 811-24-82	
Adres strony internetowej dewelopera	www.swiatowida61b.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	ul. Batorego 4, 05-091 Żąbki
Data rozpoczęcia	10-12-2018 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	30-09-2021 roku

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Loteryjki 69 C-F
Data rozpoczęcia	Termin rozpoczęcia: 09-08-2016 r. – „Black Red Wite” S.A., od 12-02-2021 „Batorego 4” Sp. z o.o.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	28-02-2025 roku

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⁾	m.st. Warszawa, Dzielnica Białołęka, ul. Światowida, dz. ew. nr 15/6, 15/4, 18/14 oraz część działki ew. nr 48 z obrębu 4-01-13.
Numer księgi wieczystej	1. Dla działki ewidencyjnej numer 15/6 – WA3M/00232571/6 2. Dla działek ewidencyjnych numer 15/4, 18/14 i 48 – WA3M/00335663/0
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	1. W księdze wieczystej WA3M/00232571/6: 1.1. Hipoteka umowna łączna na kwotę 8.720.000 zł ustanowiona na rzecz Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej celem zabezpieczenia wierzytelności pieniężnych banku wynikających z kredytu udzielonego na podstawie umowy nr 015/24/21 na kredyt obrotowy deweloperski z dnia 29.10.2024 r., wraz z odsetkami, odsetkami od zadłużenia przeterminowanego, kosztami dochodzenia należności oraz innymi kosztami wynikającymi z umowy 2. W księdze wieczystej WA3M/00335663/0: 2.1. na udziale wynoszącym 1/4132 części nieruchomości hipoteka umowna łączna na kwotę 8.720.000 zł ustanowiona na rzecz Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej celem zabezpieczenia wierzytelności pieniężnych banku wynikających z kredytu udzielonego na podstawie

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

	umowy nr 015/24/21 na kredyt obrotowy deweloperski z dnia 29.10.2024 r., wraz z odsetkami, odsetkami od zadłużenia przeterminowanego, kosztami dochodzenia należności oraz innymi kosztami wynikającymi z umowy	
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⁾	Okolice terenu Przedsięwzięcia stanowi zabudowa domami mieszkalnymi wielorodzinnymi z okresu ostatnich 25 lat. W promieniu 1 km od terenu zamierzonej inwestycji, nie przewiduje się lokalizacji inwestycji, które mogłyby degradować środowisko jak np. cmentarze, wysypiska śmieci, spalarnie odpadów itp. Nie ma także dostępnych informacji na temat planowanych inwestycji mogących stanowić uciążliwość dla przyszłych mieszkańców budynku. Charakterystyka zabudowy na działkach bezpośrednio sąsiadujących względem granic Przedsięwzięcia Deweloperskiego: - od strony wschodniej zabudowa drogowa (ul. Światowida), - od strony południowo-wschodniej zabudowa mieszkalno-usługowa o wysokości 2 (od strony wschodniej) i 9 kondygnacji (od strony zachodniej), - od strony północno-zachodniej zabudowa wielorodzinna o wysokości 4 i 8 kondygnacji, od strony zachodniej teren jest nieużytkiem z zaplanowaną budową domów wielorodzinnych. W odległości ok. 610 m na zachód od Przedsięwzięcia Deweloperskiego znajduje się Rezerwat Przyrody Ławice Kiepińskie. W odległości zaś ok. 980 m na zachód znajduje się rzeka Wisła. Dodatkowo w sąsiedztwie Przedsięwzięcia Deweloperskiego ok. 70 m znajduje się Pętla Autobusowa Nowodwory oraz linia tramwajowa. W odległości ok. 244 m na wschód od Przedsięwzięcia Deweloperskiego znajduje się Park Ireny Jarockiej. Wymienione wyżej obiekty nie generują uciążliwości zapachowych, hałasowych, świetlnych.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak. Uchwała nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10.10.2006 r. <i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy</i> zostało uchwalone przez Radę m.st. Warszawy
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne ⁴⁾	Brak informacji

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, uchwały) w sprawie:

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (CPK),
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy

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

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁵⁾	Przeznaczenie terenu	A1.2.MWm Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna małogabarytowa A1.5.IE obiekty i urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej – podstacja trakcyjna zasilająca sieć tramwajową 2KD-L droga publiczna klasy lokalnej A2.1.MW/U zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
	Maksymalna intensywność zabudowy	A1.2.MWm 0,9 A1.5.IE 1,0 2KD-L Nie ustalono A2.1.MW/U 2,2
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	A1.2.MWm Nie ustalono A1.5.IE Nie ustalono 2KD-L Nie ustalono A2.1.MW/U Nie ustalono
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	A1.2.MWm 30% A1.5.IE 50% 2KD-L Nie ustalono A2.1.MW/U 50%
	Maksymalna wysokość zabudowy	A1.2.MWm

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

		12m A1.5.IE 7,0m 2KD-L Nie ustalono A2.1.MW/U 20,0 m, w tym dla pawilonów handlowych – 5 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	A1.2.MWm 50% A1.5.IE 10% 2KD-L 2% A2.1.MW/U 25%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	A1.2.MWm • minimum 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej A1.5.IE Nie ustala się 2KD-L Nie ustala się A2.1.MW/U • minimum 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie minimum 25 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej handlu i usług, - minimum 18 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej biur i urzędów, - minimum 40 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej dla usług gastronomii
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu: – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – usługi

braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki dla budynku usługowego - 8,23 m Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki dla budynku mieszkalnego – 15,00 m (ilość kondygnacji naziemnych w projektowanym budynku – max. 4, alternatywnie dopuszcza się 5-tą kondygnację i wysokość do 17,00 m) Nie określa się górnej i kierunku głównej kaletnicy dachu ze względu na dach płaski. Maksymalna wysokość górnej powierzchni najwyższej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej bez uwzględnienia wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni i dźwigów i innych pomieszczeń technicznych 15,00 m (przy alternatywie dopuszczającej 5-tą kondygnację – 17,00 m). Szerokość elewacji frontowej budynku – 16,00 m do 20,00 m.
	forma architektoniczna	Obiekt uformowano w kształcie prostopadłościanu (bryła części mieszkalnej) odwzorowującego liniowy kształt działki, z jego naturalnymi cechami/odchyleniami geometrycznymi, gdzie od strony północnej pięta, ostatnia kondygnacja, została cofnięta od skraju zasięgu kondygnacji niższych, tworząc taras. Bryła części mieszkaniowej jest połączona wysoką ścianą – niosącą trejaż z zadaszeniem rampy zjazdu do garażu – z częścią usługową uformowaną jako prostopadłościan o podstawie trójkąta z frontem podciętym podcieniem od strony ul. Światowida, gdzie attyki biegną skosem w górę ku tyłowi, otaczając nadbudówkę z pomieszczeniami technicznymi. Budynek przykryty jest dachem płaskim. Kolorystykę utrzymano w ciepłych tonacjach z fakturowaniem uzyskanym tynkiem cienkowarstwowym z fragmentami uzyskanymi z okładziny z wyprawy tynkarskiej typu “sztuczny kamień”.

	usytuowanie linii zabudowy	Linia zabudowy dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami: – obowiązująca dla części usługowej w oparciu o przedłużenie linii budynku na działce nr ew. 47 z obrębu 4-01-13 w odległości 5,1 m od linii rozgraniczającej – nieprzekraczalna dla części mieszkalnej – w oparciu o przedłużenie linii budynku na działce nr ew. 38 z obrębu 4-01-13 Nieprzekraczalną linię zabudowy przedstawia załącznik graficzny nr 1 do decyzji Zarządu Dzielnicy Białołęka nr 77/B/2014 o warunkach zabudowy z dnia 13 maja 2014 r.
	intensywność wykorzystania terenu	Maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,4 Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Inwestycja nie jest ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839). Teren inwestycji nie jest objęty żadną formą ochrony przyrody, tj. parku narodowego, rezerwatu przyrody, obszaru chronionego krajobrazu, parku krajobrazowego, zespół przyrodniczo-krajobrazowego, użytku ekologicznego, stanowiska dokumentacyjnego pomników przyrody oraz ich otuliny, obowiązujących ustaleń planów ochrony.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy

	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna inwestycji: od strony ul. Światowida Ustalenia w zakresie parkowania pojazdów: liczba miejsc parkingowych w ilości 1,5 miejsca na każde mieszkanie. Parkowanie na działce własnej: – 10% ogólnej liczby miejsc muszą stanowić miejsca ogólnodostępne, bez utrudnień dla mieszkańców i gości. – w ww. liczbie 10% miejsc ogólnodostępnych należy przewidzieć przynajmniej 1 miejsce dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne – dla obiektów usługowych należy przewidzieć miejsca postojowe ogólnodostępne, zlokalizowane w pobliżu usług, wydzielone od miejsc przeznaczonych dla samochodów mieszkańców. Dopuszcza się usługi: – handlu detalicznego – minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedażowej – lokale usług bytowych (usługi rzemieślnicze, drobne napraw itp.) – minimum 1 miejsce postojowe na 1 obiekt – restauracja, bary, kawiarnie i kluby – minimum 25 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych W ogólnej liczbie miejsc postojowych przewidzianych dla usług należy przewidzieć przynajmniej 1 dla samochodów z których korzystają osoby niepełnosprawne Zakazuje się likwidacji istniejących miejsc parkingowych przy ul. Światowida. Miejsca parkingowe dla obsługi inwestycji nie mogą być zlokalizowane w pasie drogowym ul. Światowida
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Planowaną inwestycję należy podłączyć do miejskiej sieci inżynierskiej (wodociągowej i kanalizacyjnej), według umów zawartych między właściwą jednostką organizacyjną, a inwestorem w zakresie: 1/ Zaopatrzenia w wodę - z wodociągu miejskiego zgodnie z pismem Miejskiego Przedsiębiorstwa

		Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Warszawie znak: PRO.DRP.669.1735.2020.136884.20.A .EJ z dnia z dnia 27 maja 2022 r. Źródłem zaopatrzenia w wodę zabudowy może być istniejący przewód wodociągowy DN150 zlokalizowany w ciągu dojazdowym pomiędzy ul. Odkrytą a ul. Światowida po zaprojektowaniu, wybudowaniu i włączeniu do eksploatacji odcinka sieci kanalizacyjnej w liniach rozgraniczających ulicy. 2/ Odprowadzenia ścieków – do kanału ogólnospławnego $\varnothing 0,50$ m w ciągu osiedlowym pomiędzy ul. Odkrytą a ul. Światowida zgodnie z informacją zawartą w piśmie MPWiK S.A. znak: PRO.DRP.669.1735.2020.136884.20.A G.EJ z dnia z dnia 27 maja 2022 r. 3/ Zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z pismem RWE Stoen Operator sp. z o.o. w warunkach przyłączenia nr NDP/YK/08425/2010-ND-PW/YK/00001/2010 z dnia 23 września 2010 r. wyraził zgodę, na zasilenie obiektu energią elektryczną o mocy przyłączeniowej 550 kW 4/ Zaopatrzenie w ciepło projektowanego budynku – zgodnie z pismem Stołecznego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej S.A. z dnia 20 września 2010 r. informującego o możliwości zasilenia w ciepło projektowanego budynku. 5/ odprowadzanie wód opadowych: - wody opadowe z dachów należy odprowadzać do istniejącego kanału ogólnospławnego - właściciel gruntu nie może zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wody – ze szkodą dla gruntów sąsiednich - właściciel gruntu nie może odprowadzać wód i ścieków na grunt sąsiedni - wody z ewentualnego odwodnienia wykopu należy odprowadzać w sposób niezagrożający bezpieczeństwu ruchu oraz w sposób niezagrożający środowisku
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	25% w tym 15% na gruncie naturalnym

	nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – 0,40 Maksymalnie do 5 kondygnacji.
	wysokość zabudowy	w przypadku 4 kondygnacji - do 15,00 m w przypadku 5 kondygnacji - do 17,00 m
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Nr LXXXVIII/2876/2023 Rady miasta stołecznego Warszawy z 21 września 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Nowodworów Północnych § 12.6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: 3) ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych jako k § 12.8. W zakresie zaopatrzenia obsługi telekomunikacyjnej: 3) ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii telekomunikacyjnych jako kablowych podziemnych § 36.2. Dla terenu A4.7.KDW: 1) ustala się realizację drogi wewnętrznej stanowiącej dojazd od strony drogi 5.KD-D do terenów oznaczonych symbolami: A4.3.MW, A4.4.MW oraz A4.8.KS/U; (...) 3) ustala się realizację nawierzchni utwardzonej Uchwała Nr XXXII/748/2012 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 23 lutego 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Winnicy w rejonie ul. Światowida - część I § 6 Ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego: 1) w zakresie kompozycji funkcjonalno-przestrzennej poprzez: (...) b) realizację węzła przesiadkowego składającego się z pętli tramwajowej i autobusowej oraz parkingu strategicznego systemu „Parkuj i jedź” wraz z programem usługowym w obrębie terenów: B1.KM/KS/U, B2.KM/U oraz B5.U/MW(KM),

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

		c) realizację nowych obiektów infrastruktury społecznej w postaci szkoły, przedszkola oraz obiektów i urządzeń sportowych w zieleni, w obrębie terenów: B7.UO, B12.UO oraz A2.US/Z d) realizację nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej w zieleni w obrębie terenów: A1.MN/Z i B10.MN e) realizację nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej wraz z usługami w obrębie terenów: A4.U/MN, B3.U/MW, B5.U/MW(KM), B6.U/MW f) realizację zabudowy o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej w obrębie terenów: B4.MW, B9.MW, g) realizację ciągu pieszo – rowerowego w śladzie ulicy Leśnej Polanki w obrębie terenu: B17.KP/R, h) realizację ciągów pieszych w obrębie terenu: B16.ZL (...) 2) w zakresie kształtowania zabudowy poprzez: (...) b) realizację zabudowy zgodnie z parametrami i zasadami zawartymi w przepisach szczegółowych dla terenów (...) 3) w zakresie zagospodarowania terenu poprzez: (...) c) realizację ogrodzeń zgodnie z zasadami ustalonymi w ust. 2 § 12 1. Zasady przebudowy i budowy systemów komunikacji w zakresie układu drogowo – ulicznego: pkt. 5) nakazuje się realizację jezdni serwisowych 1, 2 i 3, zlokalizowanych w liniach rozgraniczających drogi 1.KD-GP – Modlińska (...) 3. w zakresie ciągów pieszych: 1) ustala się realizację chodników w liniach rozgraniczających dróg publicznych według określonych tam zasad 2) ustala się realizację ciągów pieszych w terenach: B16.ZL, B17.KP/R zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi dla terenów (...) 5 W zakresie parkowania: 1) ustala się realizację zaspokajania potrzeb parkingowych dla obiektów nowo realizowanych, istniejących,
--	--	---

		rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania (...) 3) nakazuje się realizację na potrzeby osób niepełnosprawnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości stanowiącej 10 % ogólnej liczby miejsc postojowych na parkingach lub w garażach ogólnodostępnych; 4) ustala się realizację miejsc postojowych ogólnodostępnych w liczbie nie mniej niż 10% obliczonych potrzeb parkingowych dla danego terenu, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – realizowanych jako dodatkowe miejsca postojowe w stosunku do ilości obliczonych potrzeb; 5) ustala się realizację parkingu strategicznego z systemu „Parkuj i jedź” wraz z pętlą tramwajową i autobusową, według przepisów szczegółowych dla terenu B1.KM/KS/U i B2.KM/U; § 13 1. Zasady przebudowy, rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury technicznej: 4) dopuszcza się realizację obiektów miejskiej infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: A3.ZL, A6.ZL, A7.ZL, B8.ZL, B14.ZL, B16.ZL; 5) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej § 16.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu A2.US/Z: 1) ustala się realizację obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych typu: hale sportowe, baseny kryte i otwarte, boiska; § 22.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu B1.KM/KS/U: 1) ustala się realizację pętli autobusowej w kondygnacji parterowej, jednocześnie ustala się maksymalny zasięg pętli autobusowej według rysunku planu; 2) ustala się realizację parkingu dla samochodów osobowych systemu „Parkuj i jedź” § 23.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu B2.KM/U:
--	--	---

		1) ustala się realizację pętli tramwajowej, zlokalizowanej w kondygnacji parterowej; 2) ustala się nadbudowę pętli tramwajowej obiektem o funkcji usługowej przy czym w kondygnacji parteru powierzchnia usług nie może przekroczyć 20% powierzchni zabudowy; §40.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu 2.KD-Z – Światowida: (...) 7) ustala się realizację chodników po obu stronach drogi; (...) 9) ustala się realizację trasy tramwajowej w pasie dzielącym drogi; § 41.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu 3.KD-L – Odkryta: (...) 5) ustala się realizację chodników nie mniej niż po jednej stronie drogi; § 42.2. Dla terenu 4.KD-L – Sprawna ustala się przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej: (...) 5) ustala się realizację chodników co najmniej po jednej stronie drogi § 43.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu 5.KD-L – Projektowana 1: (...) 5) ustala się realizację chodników co najmniej po jednej stronie drogi § 44.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu 6.KD-L – Winorośli: (...) 6) ustala się realizację chodników co najmniej po jednej stronie drogi § 45.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu 7.KD-L –Projektowana 2: (...) 5) ustala się realizację chodników co najmniej po jednej stronie drogi § 46.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu 8.KD-D –Dzieżgońska: (...) 5) ustala się realizację chodników co najmniej po jednej stronie drogi
--	--	---

		§ 47.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu 9.KD-D –Tłuchowska: (...) 5) ustala się realizację chodników co najmniej po jednej stronie drogi § 48.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu 10.KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej: (...) 5) ustala się realizację chodników co najmniej po jednej stronie drogi § 49.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu 11.KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej: (...) 5) ustala się realizację chodników co najmniej po jednej stronie drogi Uchwała Nr LVIII/842/02 Rady Gminy Warszawa-Białołęka z dnia 27 września 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Winnicy Południowej w gminie Warszawa-Białołęka - brak informacji o przewidzianych inwestycjach Uchwała Nr XVI/254/99 Rady Gminy Warszawa - Białołęka z dnia 22 grudnia 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Nowodworów Wschodnich (cz. I) - brak informacji o przewidzianych inwestycjach Uchwała Nr XVI/255/99 Rady Gminy Warszawa - Białołęka z dnia 22 grudnia 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Nowodworów Wschodnich (cz. II) - brak informacji o przewidzianych inwestycjach Uchwała Nr XCIII/2383/2014 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 30 października 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Nowodwory Południowe § 16 2) w zakresie ruchu rowerowego a) ustala się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających następujących dróg: 2.KD-L, 3.KD-L i 4.KD-L, b) ustala się realizację ścieżek rowerowych w terenach oznaczonych symbolami
--	--	--

		C1.9.KPr i C2.3.KPr zgodnie z przepisami szczegółowymi dla tych terenów, 3) w zakresie ruchu pieszego: a) ustala się realizację ciągów pieszych w formie chodników w liniach rozgraniczających dróg publicznych lokalnych – L oraz dojazdowych – D, co najmniej po jednej stronie drogi, b) ustala się realizację ciągów pieszych w terenach oznaczonych symbolami: A3.4.KPj, A3.5.KP, A4.4.KPj, B1.3.KPj, C1.9.KPr i C2.3.KPr zgodnie z przepisami szczegółowymi dla tych terenów; (...) 5) w zakresie parkowania: (...) c) ustala się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych osób niepełnosprawnych w ilości stanowiącej co najmniej 10% ogólnej liczby miejsc postojowych na parkingach lub w garażach ogólnodostępnych, § 28.2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu A3.4 KPj: 1) ustala się realizację ciągu pieszo-jezdnego stanowiącego obsługę komunikacyjną terenu A3.1MN; § 29.2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu A3.5KP: 1) ustala się realizację ciągu pieszego stanowiącego połączenie pieszego pomiędzy drogą oznaczoną symbolem 3.KD-L oraz drogą oznaczoną symbolem 7.KD-D; (...) 4) ustala się realizację chodnika § 33.2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu A4.4.KP: 1) ustala się realizację ciągu pieszo-jezdnego stanowiącego dojazd do terenów A4.1.MWm, A4.2.MN i A4.3.MN § 36.2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu B1.3.KPj: 1) ustala się realizację ciągu pieszo-jezdnego stanowiącego:
--	--	--

		a) połączenie piesze pomiędzy terenem ul. Hanki Ordonówny, droga poza obszarem objętym planem, oraz drogą oznaczoną symbolem 10.KD-D b) dojazd do terenu B1.9.MW; § 54.2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu C1.9.KPr: 1) ustala się realizację ciągu pieszo-rowerowego stanowiącego połączenie pomiędzy terenem drogi 4.KD-L i drogą 8.KD-D; § 58.2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu C2.3.KPr: 1) ustala się realizację ciągu pieszo-rowerowego stanowiącego połączenie pomiędzy terenem drogi 2.KD-L i drogi 4.KD-L
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Decyzja 272/B/2011 z dnia 15.11.2011 – wydzielenie działek drogowych Decyzja 51/B/2012 z dnia 22.03.2012 – wydzielenie podcieni pawilonów w bud. mieszk. Decyzja 53/B/2012 z dnia 23.03.2012 – rozb. Bud. Handlowo-usługowego Decyzja 231/B/2012 z dnia 17.10.2012 – wydzielenie podcieniu pawilonów przy bud. Mieszkalnym Decyzja 70/B/2014 z dnia 2014-04-25 – rozbudowa parkingu przy lok. usł. Decyzja 77/B/2014 z dnia 2014-05-13- budowa bud. wielorodzinnego z usługami Decyzja 81/B/2014 z dnia 2014-05-16 – budowa zespołu bud. wiel. z usł. Decyzja 142/B/2015 z dnia 2015-09-21 rozbudowa budynku handl.-usług. Decyzja 313/B/2019 z dnia 2019-12-10 – zabudowa części podcieni przy bud. usł. Źródło: https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=fast_mapa
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak informacji

	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak informacji
	miejscowych planach odbudowy	Brak informacji
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak informacji
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*

Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	1. Decyzja nr 259/2023 z dnia 1 września 2023 r. wydana z up. Prezydenta m.st. Warszawy wraz z klauzulą ostateczności z dnia 6 października 2023 r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę 2. Decyzja nr 398/BIA/PB/2024/P z 14 listopada 2024 r. wydana przez Prezydenta m.st. Warszawy przenosząca pozwolenie na budowę na rzecz Batorego 4 sp. z o.o. wraz z klauzulą ostateczności z dnia 20 listopada 2024 r.	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 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	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia robót budowlanych: styczeń 2025 r. Planowany termin zakończenia robót budowlanych: 30 marzec 2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiar powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zostanie dokonany zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:2015-12, według zasad przyjętych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2020 poz. 1609 z późn. zm.)	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	62,84% - własne środki 37,16% - kredyt bankowy
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Warszawski Bank Spółdzielczy

Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*~~
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45% - w przypadku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Zgodnie z dyspozycją art. 7 ust. 1 Ustawy, Deweloper zawarł umowę otwartego powierniczego rachunku mieszkaniowego dla przedsięwzięcia deweloperskiego z Warszawskim Bankiem Spółdzielczym. Wpłaty i wypłaty Nabywców będą ewidencjonowane przez bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy odrębnie dla każdego Nabywcy, a na żądanie Nabywcy bank poda szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat. Wpłaty Nabywców będą dokonywane na rachunek w powyższym banku po podpisaniu umowy deweloperskiej, zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, po zakończeniu danego etapu, określonego w harmonogramie, o czym Deweloper poinformuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku. 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 przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz: ceny lokalu mieszkalnego lub 2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3. Środki z rachunku będą udostępniane Deweloperowi po zakończeniu poszczególnych etapów prac budowlanych. Bank dokonuje kontroli zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, za który ma być dokonana wypłata. Kontrola dokonywana jest przez wyznaczoną przez Bank osobę, posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy i jego porównania z rzeczywistym stanem budowy. Wypłata środków pieniężnych z ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpi po stwierdzeniu zakończenia ostatniego etapu oraz dostarczeniu przez Dewelopera 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. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego. Prawo wypowiedzenia umowy rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub inną kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia	

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

* Niepotrzebne skreślić.

	wypowiedzenia tej umowy przez bank lub kasę, z zastrzeżeniem, że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy.				
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Warszawski Bank Spółdzielczy.				
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	ETAP	ROBOTY BUDOWLANE	UDZIAŁ %	PRZEWIDYWANY TERMIN ZAKOŃCZENIA	
	I	Zakup gruntu wraz z pozwoleniem na budowę – 70% zmiany projektowe, przygotowanie placu budowy, wykonanie ogrodzenia) – 10%	21	31.10.2024 r.	
	II	Zakup gruntu wraz z pozwoleniem na budowę – 100% zmiany projektowe, przygotowanie placu budowy, wykonanie ogrodzenia)- 10%Konstrukcja żelbetowa stanu zerowego – 60%	11	30.11.2024 r.	
	III	zmiany projektowe, przygotowanie placu budowy, wykonanie ogrodzenia) – 10% Stan zero – wykop, płyta – 100% Stan zero – ściany strop – 60% Konstrukcja żelbetowa nadziemia: kond.0,1,2 – 90%	25	27.11.2025 r.	
	IV	Stan zero – ściany strop -100% Konstrukcja surowy otwarty bez otworu technicznego po dźwigu: 100% Instalacje elektryczne – 15% Instalacje sanitarne – 10%	11	30.03.2026 r.	
	V	Roboty murowe 100% Warstwy izolacyjne dachu - 70% Instalacje elektryczne – 58% Instalacje sanitarne – 32% Tynki wewnętrzne – 53% Stolarka okienna - 98% Stolarka aluminiowa – 85% Elewacja struktura - 83%	10	30.08.2026 r.	

	VI	Elewacja struktura – 98% Tynki wewnętrzne – 100% Instalacje sanitarne – 88% Instalacje elektryczne – 73% Warstwy izolacyjne dachu: 100% Szlichty – 100% Roboty wykończeniowe zewnętrzne – 45%	11	30.10.2026 r.	
	VII	Instalacje elektryczne – 100% Windy, podnośniki, balustrady wewnętrzne i balkonowe – 100% Instalacje sanitarne – 100% Szlichty: 100% Instalacja niskoprądowa i tablice – 100% Instalacje sanitarne wewnętrzne: 100% Roboty wykończeniowe zewnętrzne – 100%	11	30.03.2027 r.	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie przewiduje się waloryzacji ceny, z tym, że w przypadku zmiany w czasie realizacji umowy stawki podatku od towarów i usług (VAT), cena zostanie zmieniona o różnicę tej stawki, ale tylko od kwot niezapłaconych, z tym, że Nabywca ma prawo od umowy odstąpić w terminie 30 dni od daty pisemnego poinformowania go przez Dewelopera o zmianie stawki podatku. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy będzie skuteczne, jeśli będzie zawierać oświadczenie o wyrażeniu przez Nabywcę zgody na wykreślenie wpisanego do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, roszczenia wynikającego z tej umowy, o wybudowanie Budynku, wyodrębnienie Lokalu i przeniesienie prawa własności oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu na rzecz Nabywcy. Oświadczenie to powinno być złożone przez Nabywcę w formie pisemnej z podpisem poświadczonym notarialnie. Jeśli Nabywca w wyżej podanym terminie nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od umowy z powodu różnicy w stawce podatku VAT, oznaczać to będzie utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia.				
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	Można odstąpić od umowy deweloperskiej na warunkach wskazanych w Umowie deweloperskiej. Wzór Umowy deweloperskiej jest Załącznikiem nr 2 do Prospektu informacyjnego. Przesłanki odstąpienia od umowy przez Nabywcę wynikające z art. 43 ust. 1-6 Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym: 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa				

	w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów; 7) w przypadku, gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1; 8) w przypadku, gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. Przesłanki odstąpienia od umowy przez Dewelopera zgodnie z art. 43 ust. 7-8 Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym: 1. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości
--	--

	określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 2. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o: 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; Po dokonaniu przez Nabywcę zapłaty pełnej ceny sprzedaży, Deweloper przedstawi Nabywcy oświadczenia wierzycieli hipotecznych na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności 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 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 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. Po dokonaniu przez Nabywcę zapłaty pełnej ceny sprzedaży, Deweloper przedstawi Nabywcy oświadczenia wierzycieli hipotecznych na bezobciążeniowe przeniesienie na Nabywcę ułamkowej części odrębnej własności lokalu użytkowego	
II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z: 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; 2) aktualnym odpisem z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, 3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę; 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera – po jego sporządzeniu zgodnie z Ustawą o rachunkowości. 5) projektem budowlanym.	
Z ww. dokumentami Nabywca może się zapoznać w siedzibie Dewelopera.	
III. Informacja: Środki pieniężne zgromadzone w Warszawskim Banku Spółdzielczym 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).	

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	[...]		zł												
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	[...]		m ² [...] m ²												
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	[...]		zł/[...] m ²												
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 października 2027 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	5 kondygnacji nadziemnych w części mieszkalnej 2 kondygnacje nadziemne w części usługowej 1 kondygnacja podziemna													
	Technologia wykonania	<table><tr><td>Fundamenty</td><td>Żelbetowe</td></tr><tr><td>Ściany</td><td>Z bloczków wapienno-piaskowych lub żelbetowe</td></tr><tr><td>Stropy</td><td>Żelbetowe, monolityczne</td></tr><tr><td>Dach</td><td>Typu odwróconego</td></tr><tr><td>Biegi klatki schodowej</td><td>Żelbetowe</td></tr><tr><td>Elewacja</td><td>Docieplenie ścian metodą lekką (styropian , wełna mineralna + tynk cienkowarstwowy)</td></tr></table>		Fundamenty	Żelbetowe	Ściany	Z bloczków wapienno-piaskowych lub żelbetowe	Stropy	Żelbetowe, monolityczne	Dach	Typu odwróconego	Biegi klatki schodowej	Żelbetowe	Elewacja	Docieplenie ścian metodą lekką (styropian , wełna mineralna + tynk cienkowarstwowy)
	Fundamenty	Żelbetowe													
	Ściany	Z bloczków wapienno-piaskowych lub żelbetowe													
	Stropy	Żelbetowe, monolityczne													
Dach	Typu odwróconego														
Biegi klatki schodowej	Żelbetowe														
Elewacja	Docieplenie ścian metodą lekką (styropian , wełna mineralna + tynk cienkowarstwowy)														
Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	KLATKI SCHODOWE														
	Tynki	Gipsowe													
	Malowanie	Farba emulsyjna – malowanie jednokrotne													
	Balustrady	Stalowe, malowane													
	Biegi schodowe i korytarze	Płytki z gresu													
	Drzwi wejściowe	Aluminiowe, powlekane													

		Winda	Tak												
		Skrzynki pocztowe	Tak												
	CO, CW														
		Instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody	Własna kotłownia gazowa												
	WIELOSTANOWISKOWY PARKING PODZIEMNY														
		Konstrukcja	Żelbetowa, platformy zależne												
	OTOCZENIE BUDYNKU														
		Chodniki	Kostka betonowa												
		Drogi	Kostka betonowa,												
		Zieleń	Trawnik												
	Liczba lokali w budynku	38 lokali mieszkalnych 2 lokale usługowe													
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Garaż Podziemny: 21 miejsc postojowych (w tym dwa dla osób niepełnosprawnych) oraz 42 miejsca postojowe w formie 21 urządzeń spiętrzających zależnych (np. NKDe40),													
	Dostępne media w budynku	woda, energia elektryczna, kotłownia gazowa													
	Dostęp do drogi publicznej	Tak, poprzez drogę wewnętrzną													
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal jest usytuowany na _____ kondygnacji od strony _____														
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal o powierzchni m2 składający się z: _____ Standard wykończenia: <table border="1"> <tr> <td>Ścianki działowe</td> <td>Murowane</td> </tr> <tr> <td>Tynki</td> <td>Gipsowe III kategorii, maszynowe. Bez przygotowania powierzchni do robót malarskich, bez malowania.</td> </tr> <tr> <td>Okna</td> <td>Okna PVC, trzyszybowe z okuciami obwodowymi.</td> </tr> <tr> <td>Parapety</td> <td>Otwór okienny bez parapetów, powierzchnia przygotowana do indywidualnego montażu parapetów przez lokatora.</td> </tr> <tr> <td>Drzwi wejściowe</td> <td>Stalowe, o podwyższonej odporności na włamanie RC2.</td> </tr> <tr> <td>Podłoża pod posadzki</td> <td>Cementowe, zatarte na gładko z dylatacją obwodową. Wykonane w jednym poziomie.</td> </tr> </table>			Ścianki działowe	Murowane	Tynki	Gipsowe III kategorii, maszynowe. Bez przygotowania powierzchni do robót malarskich, bez malowania.	Okna	Okna PVC, trzyszybowe z okuciami obwodowymi.	Parapety	Otwór okienny bez parapetów, powierzchnia przygotowana do indywidualnego montażu parapetów przez lokatora.	Drzwi wejściowe	Stalowe, o podwyższonej odporności na włamanie RC2.	Podłoża pod posadzki	Cementowe, zatarte na gładko z dylatacją obwodową. Wykonane w jednym poziomie.
Ścianki działowe	Murowane														
Tynki	Gipsowe III kategorii, maszynowe. Bez przygotowania powierzchni do robót malarskich, bez malowania.														
Okna	Okna PVC, trzyszybowe z okuciami obwodowymi.														
Parapety	Otwór okienny bez parapetów, powierzchnia przygotowana do indywidualnego montażu parapetów przez lokatora.														
Drzwi wejściowe	Stalowe, o podwyższonej odporności na włamanie RC2.														
Podłoża pod posadzki	Cementowe, zatarte na gładko z dylatacją obwodową. Wykonane w jednym poziomie.														

	Malowanie ścian i sufitów	Ściany bez malowania oraz bez przygotowania powierzchni pod malowanie.
	Drzwi wewnętrzne	Otwór bez drzwi, przygotowany do montażu ościeżnicy i skrzydła przez lokatora. Wg standardu ościeżnic regulowanych.
	Balkon	Płyta żelbetowa, bez izolacji przeciwwilgociowej i płytek
	Taras	Wykończenie płytami tarasowymi na dystansach.
	Instalacje elektryczne	Zgodne z normą, osprzęt elektryczny produkcji krajowej. Kuchnia - instalacja do podłączenia kuchni elektrycznej.
	Instalacja wewnętrzna RTV	Puszka teletechniczna w mieszkaniu, instalacja zgodnie z przepisami.
	Instalacja teletechniczna, internetowa	Wewnętrzna, 1 przyłącze – do podłączenia usług zewnętrznego dostawcy.
	Instalacja domofonowa	Domofon
	Instalacja wody ciepłej i zimnej	Podejścia przystosowane do montażu: - wanny lub natrysku, umywalki, zlewozmywaka, pralki - armatury sztorcowej do umywalek, wanny i zlewozmywaka, - zaworu czepalnego zimnej wody do pralki automatycznej Liczniki zużycia wody ciepłej i zimnej w szachtach na korytarzach.
	Instalacja kanalizacyjna	Odprowadzenie z urządzeń łazienki, wc oraz kuchni – zakorkowane przy podejściach lub na pionach. Urządzenia do montażu przez lokatora.
	Instalacja centralnego ogrzewania	Grzejniki płytowe z zaworami termoregulacyjnymi. Licznik energii cieplnej w szachtach na korytarzach.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Do 30 października 2027 r.	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Do 30 października 2027 r.	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	W ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, Deweloper zobowiązuje się zrealizować na pierwszej kondygnacji podziemnej Budynku garaż wielostanowiskowy („Garaż”). Deweloper zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności Garażu oraz dokonania w nim podziału do korzystania, w ramach którego na rzecz poszczególnych współwłaścicieli ustanowione zostanie prawo do wyłącznego korzystania z określonych miejsc parkingowych, jak również do sprzedaży na rzecz Nabywcy udziału we współwłasności Garażu, wraz z prawem do wyłącznego korzystania przez Nabywcę z miejsca parkingowego oznaczonego roboczym nr ____ („Miejsce parkingowe”) w stanie wolnym od wszelkich obciążeń oraz praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem tych wskazanych w Umowie Deweloperskiej oraz tych, na które Nabywca wyraził zgodę.	

Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	[...] zł
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	31 grudnia 2027 r.

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 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).
-