

PROSPEKT INFORMACYJNY

dla przedsięwzięcia deweloperskiego

Fort 8 Rawelin

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	RAWELIN 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością numer KRS: 0000925695	
Adres	Siedziba: ul. Puławska 99, 02-595 Warszawa Punkt sprzedaży: j.w.	
Nr NIP i REGON	NIP 5213942898	REGON 520218765
Nr telefonu	+48 573 117 680	
Adres poczty elektronicznej	biuro@rawelin.pl	
Nr faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.rawelin.pl	

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Rawelin 8 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej także jako „Deweloper”) to spółka celowa powołana do realizacji inwestycji „Fort 8 Rawelin” w Warszawie

Wspólnikami jest spółka i osoby fizyczne:

- Kome Polska Sp. z o.o.
- Mariusz Lewandowski
- Piotr Androsiuk

Deweloper korzysta z dużego doświadczenia swoich wspólników którego przykładem są m.in. poniższe przedsięwzięcia deweloperskie.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Warszawa, ul. Sierpnia 27
Data rozpoczęcia	2010r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	03.08.2012r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Warszawa, ul. Egejska 19
Data rozpoczęcia	04.2017r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	30.11.2018r.

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Bielsk Podlaski, ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 2 I etap
Data rozpoczęcia	27.04.2021r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	21.09.2023r.

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	Warszawa, przedsięwzięcie deweloperskie będzie realizowane na działce o numerze ewidencyjnym 4/24 i 4/39 położonej w obrębie ewidencyjnym 1-10-03	
Numer księgi wieczystej	WA5M/00508006/5	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak wpisów	
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	Obszar oddziaływania akustycznego ul. Dolina Służewiecka i ul. Nowoursynowska	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	<p>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy przyjęte Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r., z dalszymi zmianami</p> <p>Studium dostępne jest pod adresem: www.bip.warszawa.pl/dokumenty/radamias/uchwaly/2018-2023/1611_uch_zal_1_tekst_studium.pdf</p>
	Miejskowy plan rewitalizacji	Brak

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

² W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

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

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Miejskowy plan odbudowy	Brak
	Inne ⁴	Brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym		Brak planu

⁴ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
- 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.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵	Przeznaczenie terenu	Brak planu
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu
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	Zabudowa usługowo-mieszkaniowa (studia) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i wjazdami
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	Szerokość elewacji frontowej - w patrzeniu na wprost wzdłuż osi symetrii z uwzględnieniem załamania elewacji ok. 105 m. Tolerancja szerokości elewacji +/- 3%. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu lub attyki), liczona od poziomu chodników dróg wewnętrznych powstałych w wyniku adaptacji istniejących alei: 11m (III kond.) z tolerancją +/- 0,5%. Geometria dachów wg wytycznych Stołecznego Konserwatora Zabytków
	Forma architektoniczna	Budowa w rawelinie fortu zabudowy usługowo-mieszkaniowej (studia)
	Usytuowanie linii zabudowy	Od północy nieprzekraczalna linia zabudowy po obrysie historycznej zabudowy w rawelinie
	Intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do terenu inwestycji – dla budowy w rawelinie fortu – nie określono
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Powierzchnia biologicznie czynna: udział tej powierzchni powinien kształtować się na poziomie min. 60% dla zabudowy mieszkaniowej i dla terenu usług fortecznych oraz min. 90% dla terenu zieleni fortecznej, w tym część na gruncie rodzimym, umożliwiająca naturalny wpływ wód deszczowych. Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze objętym ochroną prawną w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody. Dla inwestycji wydano Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach nr 578/OŚ/2010. Planowana inwestycja nie ma potencjalnego znaczącego oddziaływania na obszar NATURA 2000.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren planowanej inwestycji znajduje się w obszarach objętych ochroną prawną konserwatora zabytków, zlokalizowana jest w obszarze Fortu Służew VIII, który został wpisany do rejestru zabytków pod nr 1427-A wraz ze strefą ochronną wokół niego, tzn. 50 m od linii wału fortecznego. Stołeczny Konserwator Zabytków wydał zalecenia konserwatorskie dla potrzeb opracowania wstępnej koncepcji architektonicznej do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i

		opiece nad zabytkami, podejmowanie działań, które mogłyby prowadzić do zmiany wyglądu zabytku wymaga pozwolenia konserwatora zabytków.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Teren inwestycji przylega bezpośrednio do drogi publicznej: ul. Nowoursynowskiej (droga powiatowa) i Dolina Służewiecka (droga krajowa). Obsługa komunikacyjna inwestycji od ul. Nowoursynowskiej za pośrednictwem drogi o szerokości 10m i działki o nr ew. 5/1 z obrębem 1-10-03 oraz od ul. Nowoursynowskiej (na północ od terenu inwestycji) za pośrednictwem działki nr ew. 13 z obrębem 1-10-03. Na terenie działki własnej zaleca się zapewnić miejsca postojowe w garażu podziemnym i naziemne, wg wskaźników parkingowych określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla II strefy zróżnicowanych warunków obsługi komunikacyjnej, uszczegółowionym w opracowanym normatywie parkingowym dla m. st. Warszawy.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Planowana inwestycja znajduje się w zasięgu miejskiej sieci infrastruktury technicznej wodociągów i kanalizacji, sieci ciepłej, elektroenergetyki, telekomunikacji. Wody opadowe odprowadzić i zagospodarować w ramach własnego terenu i do gruntu rodzimego oraz zbiornika retencyjnego.

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

<p>Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁶, zawarte w:</p>	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z załącznikiem nr.9 do niniejszego prospektu
	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Zgodnie z załącznikiem nr.9 do niniejszego prospektu
	Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak
	Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak
	Miejscowych planach odbudowy	Brak
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak
	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	Budowa i rozbudowa dróg wewnętrznych
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak
	Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak
Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastrukturydostępowej	Brak	
Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorzenaftowym	Brak	

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

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	Tak	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	Tak	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	Nie	
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja znak AM.-AS.6740.2.2022.DPO. z dnia 24.05.2022 nr 113/URN/2022 przenosząca wydaną dla Inwestora KAMALA Sp. Z O.O. z siedzibą w Warszawie przy ul. Raclawickiej 114, 02-634 Warszawa. decyzję nr 95/URN/2016 z dnia 15.04.2016 zmienioną decyzją r 23/URN/2018 z dnia 26.01.2018 na rzecz Rawelin 8 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Puławska 99, Warszawa).	
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 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ		
Data zakończenia budowy	31.12.2026r.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie IV etapu robót budowlanych inwestycji „Fort Służew” 01.08.2024 r. Zakończenie robót budowlanych: 30.09 2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
Położenie budynku względem otaczającej zabudowy	Zgodnie z Załącznikiem nr 4	

<p>Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</p>	<p>Pomiar powierzchni użytkowej dokonywany będzie według Polskiej Normy PN-ISO 9836:2022-07 z uwzględnieniem treści Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.</p> <p>Pomiaru dokonuje się na poziomie podłogi z dokładnością do 0,01 m², gdy ściany znajdują się w stanie wykończonym (po położeniu tynków).</p> <p>Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m – w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie.</p> <p>Do pomiaru wlicza się powierzchnię pod ścianami wewnątrzlokalowymi, które mogą być przebudowane (czyli nie wydzielają szachtów instalacyjnych).</p>							
<p>Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<p>Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne</p>	<table border="1"> <tr> <td>środki własne</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>wpłaty nabywców</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>kredyt</td> <td>75%</td> </tr> </table>	środki własne	25%	wpłaty nabywców	0%	kredyt	75%
środki własne	25%							
wpłaty nabywców	0%							
kredyt	75%							
<p>Środki ochrony nabywców</p>	<p>W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)</p>	<p>mBank S.A.</p>						
<p>Środki ochrony nabywców</p>	<p>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy</p>	<p>mBank S.A.</p>						
<p>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</p>	<p>Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny⁷</p> <p>0,45%</p> <p>W celu obsługi wpłat i wypłat dokonywanych przez poszczególnych nabywców na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, bank otwiera konta techniczne dla nabywców, z którymi Deweloper będzie zawierał umowy deweloperskie.</p> <p>Bank prowadzący otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy. Osoby zawierające wspólnie umowę deweloperską traktowane są w tym zakresie łącznie jako Nabywca.</p> <p>Bank prowadzący otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy na żądanie Nabywcy informuje Nabywcę o wysokości i terminach wpłat i wypłat dokonanych za pośrednictwem indywidualnego konta technicznego Nabywcy.</p> <p>Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie zadania</p>							

⁷ Zgodnie z art. 49 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. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	<p>inwestycyjnego oraz ceny lokalu mieszkalnego.</p> <p>W przypadku zakończenia ostatniego etapu zadania inwestycyjnego określonego w harmonogramie zadania inwestycyjnego, bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wypłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca.</p> <p>Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wyłącznie w celu finansowania lub refinansowania zadania inwestycyjnego, dla którego prowadzony jest ten rachunek.</p> <p>Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.</p> <p>W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Nabywcę bądź Dewelopera na podstawie art. 43 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.</p> <p>W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej innego niż na podstawie art. 43 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w zdaniu poprzednim.</p>			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	mBank S.A.			
	Etap	Opis prac	Udział etapu w całkowitej cenie Lokalu	Planowany termin ukończenia
	I	Zakup działki Prace przygotowawcze i organizacja placu budowy Rozpoczęcie budowy Roboty budowlane ziemne i wspomagające Wykop	25%	30.09.2024r.
	II	Płyta fundamentowa Instalacje podposadzkowe Konstrukcja żelbetowa poziom garażu oraz stropu nad garażem Prace murowe poziom garażu – 50%	16%	31.01.2025r.
	III	Pozostałe elementy konstrukcji żelbetowej (konstrukcja I i II piętra – ściany i stropy) Roboty murowe garażu 100% oraz poziom I piętra Roboty izolacyjne podziemia Przepierzenia tarasów Roboty murowe piętra II – 50%	15%	30.04.2025r.

	IV	Roboty murowe piętra II – 50% Izolacje dachu -50% Ślusarka i stolarka okienna Izolacja ścian zewnętrznych Instalacje wod-kan- piony Instalacje co - piony Instalacje elektryczne Instalacja teletechniczne Okablowanie	14%	31.08.2025r.
	V	Montaż murów oporowych Izolacje dachu – 50% Instalacje wod-kan – rozprowadzenie w mieszkaniach Instalacje co – rozprowadzenie w mieszkaniach Tynki Wylewki Elewacja	10%	31.12.2025
	VI	Posadzka w garażu Biały montaż elektryczny i sanitarny Dachy zielone (bez warstwy zieleni) Drogi, parkingi, chodniki – warstwy konstrukcyjne- 50% Roboty ziemne, makroniwelacja	10%	30.07.2026r.
	VII	Elementy małej architektury Mur Carnota Drogi, parkingi, chodniki – warstwy wykończeniowe Zieleń i nasadzenia (w tym nasadzenia na dachu) System kontroli dostępu Winda Instalacje przyłączy Wykończenie posadzek części wspólnych oraz tarasów Roboty wykończeniowe części wspólnych, pomieszczeń technicznych, mieszkań Balustrady Inne drobne prace zewnętrzne Odbiory, dokumentacja końcowa, Zgłoszenie zakończenia robót budowlanych Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie	10%	31.12.2026r.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<ol style="list-style-type: none"> 1. Jeżeli powierzchnia Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej ulegnie zmniejszeniu w stosunku do projektowanej powierzchni określonej w umowie deweloperskiej, cena zostanie zmodyfikowana w oparciu o wykazaną różnicę w powierzchniach oraz cenę metra kwadratowego Lokalu. 2. Jeżeli powierzchnia Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej wzrośnie o ponad 2% w stosunku do projektowanej powierzchni określonej w umowie deweloperskiej, cena może być zwiększona maksymalnie o kwotę stanowiącą iloczyn ilości metrów kwadratowych o jakie zwiększyła się powierzchnia Lokalu oraz ½ (jednej drugiej) części ceny metra kwadratowego Lokalu. 3. Cena może ulec zmianie w zakresie proporcjonalnym do zmian w stawkach podatku VAT. W przypadku, gdy w wyniku zmiany stawki podatku VAT Cena ulegnie zmianie w ten sposób, że Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty, to w takiej sytuacji Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny. 			

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

1. Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach:
 - a) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,
 - b) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,
 - c) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 lub art. 22 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,
 - d) dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy deweloperskiej,
 - e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,
 - f) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę prawa własności lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot umowy deweloperskiej w terminie określonym w umowie deweloperskiej,
 - g) 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 o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,
 - h) w przypadku, gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,
 - i) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, w terminie określonym w tym przepisie,
 - j) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,
 - k) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,
 - l) 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 lit. a) - e), Nabywca ma

	<p>prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. f), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznaczy Deweloperowi dodatkowy 120-dniowy termin na przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu tak wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. g), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. h), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. i), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. 7. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy w przypadku podwyższenia Ceny Lokalu spowodowanego zmianą przepisów prawa w zakresie zasad opodatkowania podatkiem od towarów i usług lub podwyższeniem stawki podatku od towarów i usług, przy czym prawo to może być wykonane w terminie 30 dni od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o podwyższeniu Ceny Lokalu, spowodowanym zmianą przepisów prawa w zakresie zasad opodatkowania podatkiem od towarów i usług lub podwyższeniem stawki podatku od towarów i usług z zastrzeżeniem, że prawo to nie przysługuje, jeżeli koszty zmiany przepisów prawa w zakresie zasad opodatkowania podatkiem od towarów i usług lub podwyższenia stawki podatku od towarów i usług zostaną poniesione przez Dewelopera, to jest gdy Deweloper nie skorzysta z uprawnienia do podwyższenia Ceny Lokalu. 8. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy w przypadku, gdy zgodnie z obmiarem powykonawczym, dokonany przez osobę uprawnioną, powierzchnia użytkowa Lokalu będzie większa w stosunku do projektowanej powierzchni określonej w umowie deweloperskiej, przy czym prawo to może być wykonane w terminie 14 (czternastu) dni od dnia Odbioru Lokalu z zastrzeżeniem, że prawo to nie przysługuje w przypadku, gdy: <ol style="list-style-type: none"> 9. pomimo zwiększenia powierzchni Lokalu, Deweloper nie skorzysta z uprawnienia do podwyższenia Ceny Lokalu; 10. podwyższenie Ceny wynika ze zwiększenia powierzchni Lokalu w stosunku do powierzchni określonej w niniejszej umowie o mniej niż 2%. 11. Przy różnicy przekraczającej 2% pomiędzy projektowaną powierzchnią Lokalu, a powierzchnią określoną w inwentaryzacji powykonawczej Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie ceny. 12. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy w przypadku, gdy zgodnie z obmiarem powykonawczym, dokonany przez osobę uprawnioną, powierzchnia użytkowa Lokalu będzie większa bądź mniejsza w stosunku do projektowanej powierzchni określonej w umowie deweloperskiej o więcej niż 2%, przy czym prawo to może być wykonane w terminie 14 dni od dnia Odbioru Lokalu.
--	--

13. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy w przypadku podwyższenia Ceny Lokalu, co zostało opisane w rubryce *Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji* prospektu informacyjnego.
Dla swojej skuteczności, oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej dokonane w oparciu o jakąkolwiek podstawę prawną musi zawierać zgodę Nabywcy na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności Lokalu i zostać wyrażone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
14. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niezapłacenia przez Nabywcę Ceny Lokalu w terminach lub wysokości określonych w umowie deweloperskiej, pomimo 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.
15. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego dokumentującego Umowę przenoszącą prawo własności, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
16. W przypadku skorzystania przez Dewelopera z prawa odstąpienia od umowy deweloperskiej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi na wykreślenie roszczenia o przeniesienie prawa własności Lokalu i doręczyć ją Deweloperowi w terminie 7 dni od dnia odstąpienia.

INNE INFORMACJE

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 jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinny 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 jednorodzinny 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.

W biurze dewelopera mieszczącym się pod adresem: ul. Puławska nr 99, 02- 595 Warszawa osoby zainteresowane zawarciem umowy deweloperskiej mogą zapoznać się z poniższymi dokumentami:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego Dewelopera;

- 3) pozwoleniem na budowę
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata
- 5) projektem budowlanym;
- 6) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku 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 zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) 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, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe rminisienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Środki pieniężne zgromadzone w mBanku S.A., prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec mBanku S.A.
- 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 miesiące od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku, – wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albotomu jednorodzinnego	Cena lokalu mieszkalnego wynosi: 8 216 780 zł netto	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Projektowana powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnegowynosi: 241,67 m²	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego	Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynosi 34 000zł netto	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednejz 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	31.05.2027 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokalmieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednejz umów, o których mowa w art. 2ust. 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	3 kondygnacje nadziemne
	Technologia wykonania	Budynek wykonany w technologii żelbetowej, płytowo-słupowej. Opis znajduje się w Załączniku nr 5
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Opis znajduje się w Załączniku nr 5
	Liczba lokali w budynku	16 lokali mieszkalnych i 6 lokali usługowych wg projektu w pozwoleniu na budowę, zmiana ilości lokali mieszkalnych na 15 nastąpi po uzyskaniu wszelkich zgód, rzut lokali po zmianie Załącznik nr 7
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	112 miejsc postojowych w garażu podziemnym wg projektu w pozwoleniu na budowę, zmiana ilości miejsc postojowych na 118.nastąpi po uzyskaniu wszelkich zgód, rzut miejsc postojowych Załącznik nr 8
	Dostępne media w budynku	- C.O., - kanalizacja sanitarna, - kanalizacja deszczowa, - instalacja elektryczna, - instalacja ciepłej i zimnej wody, - instalacje teletechniczne, - TV, Internet, domofon, telefoniczna.

	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp do drogi publicznej ul. Nowoursynowska poprzez drogę wewnętrzną ul. Fort Służew
--	----------------------------	--

Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal nr 7 znajduje się na II i III kondygnacji nadziemnej. Usytuowanie Lokalu w budynku przedstawia także Załącznik nr 1 .
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal składa się z następujących pomieszczeń: pięciu pokoi, aneksu kuchennego, trzech łazienek, pomieszczenia gospodarczego ,pralni, dwóch garderób, dwóch holi, korytarza, ogrodu zimowego, dwóch tarasów. Opis standardu prac wykończeniowych Lokalu znajduje się w Załączniku nr 5
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	do 28.02.2027 roku
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	do 31.05.2027 roku
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	Nie dotyczy
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	31.05.2027 roku

Podpis dewelopera
albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

Załączniki:

1. Rzuty kondygnacji z zaznaczeniem Lokalu oraz położeniem Lokalu.
2. Rzut z zaznaczeniem miejsca postojowego w garażu.
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).
4. Opis technologii wykonania budynku oraz standardu wykończenia Lokalu, budynków i terenu wokół budynków.
5. Wzór umowy deweloperskiej.
6. Rzut kondygnacji po zmianie ilości Lokali w budynku.
7. Rzut kondygnacji po zmianie rozmieszczenia i ilości miejsc postojowych oraz komórek lokatorskich.
8. Informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości.