

Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r.
(Dz. U. z 2024 r. poz. 695)

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

25/03/2025

Data sporządzenia prospektu



PROSPEKT INFORMACYJNY
PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE
„PLASTYCZNA KAMIENICA PRZY SYMPATYCZNEJ”

CZĘŚĆ OGÓLNA
I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Kompania Domowa Projekt 12 sp. z o.o. KRS 0000986683	
Adres	Plac Konesera 6A 03-736 Warszawa	
Numer NIP i REGON	1133067860	52280719300000
Numer telefonu	(22) 674 70 25	
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@kmpdom.pl	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	www.kompaniadomowa.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	Projekt „Kompas Targówek” ul. Wejherowska 22 (zrealizowane przez spółkę powiązaną)
Data rozpoczęcia	05/05/2018
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	25/02/2020
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Projekt „Strefa Bielany” ul. Kaliszówka 2 (zrealizowane przez spółkę powiązaną)
Data rozpoczęcia	25/11/2019
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	22/07/2021
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Projekt „Biały Dom” ul. Światowida 28 (zrealizowane przez spółkę powiązaną)
Data rozpoczęcia	01/03/2019
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	18/08/2021
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⁾	Deweloper jest właścicielem trzech niezabudowanych nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie, przy ul. Plastycznej, w obrębie ewidencyjnym 2-08-09: działki ewidencyjnej 88 o powierzchni 686 m² (sześćset osiemdziesiąt sześć metrów kwadratowych) działki ewidencyjnej 89 o powierzchni 778 m² (siedemset siedemdziesiąt osiem metrów kwadratowych) działki ewidencyjnej 91 o powierzchni 774 m² (siedemset siedemdziesiąt cztery metry kwadratowe)
Numer księgi wieczystej	Działka ewidencyjna 88 - WA1M/00143406/4 Działka ewidencyjna 89 - WA1M/00143405/7 Działka ewidencyjna 91 - WA1M/00143404/0
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	KW WA1M/00143405/7 W dziale IV księgi wieczystej numer WA1M/00143405/7 wpisów nie ma. Do działu IV księgi wieczystej numer WA1M/00143405/7 zostały zarejestrowane wzmianki: (i) z dnia, 26 marca 2025 r. godz. 10:48:35 numer Dz. Kw./WA5M/24864/25/1, wpis hipoteki umownej łącznej; (ii) z dnia 26 marca 2025 r. godz. 10:47:19, numer Dz. Kw./WA5M/24863/25/1, wpis hipoteki umownej łącznej, Wskazane w pkt (i) i (ii) powyżej hipoteki mają równe pierwszeństwo, KW WA1M/00143406/4 W dziale IV księgi wieczystej numer WA1M/00143406/4 wpisów nie ma. Do działu IV księgi wieczystej numer WA1M/00143406/4 zostały zarejestrowane wzmianki : (i) z dnia 26 marca 2025 r. godz. 10:48:35, numer Dz. Kw./WA5M/24864/25/1, wpis hipoteki umownej łącznej (ii) z dnia 26 marca 2025 r. godz. 10:47:20, numer Dz. Kw./WA5M/24863/25/1, wpis hipoteki umownej łącznej, Wskazane w pkt (i) i (ii) powyżej hipoteki mają równe pierwszeństwo, KW WA1M/00143404/0 W dziale IV księgi wieczystej numer WA1M/00143404/0 wpisów nie ma. Do działu IV księgi wieczystej numer WA1M/00143404/0 zostały zarejestrowane wzmianki: z dnia 26 marca 2025 r. godz. 10:48:35, numer Dz. Kw./WA5M/24864/25/1 wpis hipoteki umownej łącznej (ii) z dnia 26 marca 2025 r., numer Dz. Kw./WA5M/24863/25/1 wpis hipoteki umownej łącznej
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie	Nie dotyczy

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

prawnym nieruchomości ²⁾		
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) W odległości około 120 metrów od inwestycji znajduje się magistralna linia kolejowa. W odległości około 200 metrów znajduje się pierwszorzędna linia kolejowa. W odległości 250 metrów znajduje się hurtownia materiałów budowlanych. W odległości 500 m znajduje się wiele zakładów mechaniki pojazdów, wulkanizacji, stacja kontroli pojazdów oraz pomniejsze warsztaty. W odległości około 600 metrów znajdują się dwa przedsiębiorstwa zbierania i zarządzania odpadami. W odległości około 650 metrów znajdują się przedsiębiorstwa produkcji i przetwarzania betonu. W odległości około 1 kilometra znajduje się skup złomu i surowców wtórnych.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Nie dotyczy
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne ⁴⁾	UCHWAŁA Nr 76/11 SEJMIKU WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie. w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 oraz z 2011r. Nr 32, poz. 159 i Nr 45, poz. 235) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy. Przez odpowiednią izolacyjność akustycznej przegród budowlanych rozumie się izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej, z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania i przeloty statków powietrznych i przy zapewnieniu wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniu oraz – w przypadku wymiany okien istniejących – zachowania ich dotychczasowej izolacyjności cieplnej.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Brak planu
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak planu

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

	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak planu
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak planu

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

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

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

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Ustalenia dotyczące warunków i ograniczeń zagospodarowania terenu Brak planu
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak planu

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak planu	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾	Przeznaczenie terenu	Brak planu	
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak planu	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak planu	
	Maksymalna powierzchnia 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	Funkcja mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej z usługami w parterze, na podstawie decyzji Nr 06/2021 o warunkach zabudowy z dnia 19.01.2020 r.	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:		
	gabaryty	Szerokość elewacji frontowej od ul. Plastycznej maksymalnie 35 m, z czytelnym podziałem pionowym na moduły o maksymalnej szerokości 14 m każdy, rozdzielone odcinkami elewacji (o min. szerokości 4 m) wycofanej w głąb działki o min. 2 m. Szerokość elewacji od ul. Sympatycznej maksymalnie 23 m. Geometria dachu - zharmonizowana z geometrią dachów sąsiednich budynków - dach płaski o kącie nachylenia maks. 12° (wartość graniczna dach płaski/dach stromy PN-89/B-10425).	
	forma architektoniczna	Kolorystyka i faktura elewacji frontowych winny nawiązywać do budynku sąsiedniego (ul. Potrzebna 24). Usytuowanie planowanej zabudowy na działce winno być zgodne z warunkami § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422).	
	usytuowanie linii zabudowy	Obowiązująca (z uwzględnieniem w/w ustaleń) o charakterze nieprzekraczalnym, linia zabudowy 7 m od krawędzi jezdni ul. Plastycznej wyznaczona przez istniejące budynki, zgodna z ustawą o drogach publicznych (Dz.U. z 2017 poz. 2222). Nieprzekraczalna linia zabudowy 8 m od krawędzi jezdni ul. Sympatycznej zgodna z w/w ustawą o drogach publicznych.	
	intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej i projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji przyjmuje się maksymalnie 30 %. Zgodnie z Polską Normą nr PN-ISO 9836/97 przez powierzchnię zabudowy rozumie się cyt.: „powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym” (p. 5.1.2.1) i jest ona wyznaczona przez cyt.: „rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu” (p. 5.1.2.2).	
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Projektowana inwestycja nie jest zaliczana do rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839).	

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

		Obszar inwestycji określony jest w ewidencji gruntów jako tereny zurbanizowane o symbolu B i Bp, a zatem nie jest wymagana decyzja o wyłączenia gruntu z produkcji rolniczej i leśnej zgodnie z art. 11 ust. 1 i 4 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1161). Obowiązują następujące warunki: - Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych wg art. 75 ust. 1 ustawy prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2019 r. poz. 1396 ze zm.). - Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji (art. 75 ust. 2 w/w ustawy Prawo ochrony środowiska). - Inwestor zobowiązany jest utrzymywać czystość i porządek na terenie nieruchomości i zapewnić usuwanie odpadów komunalnych i ścieków zgodnie z ustawą o utrzymaniu porządku i czystości w gminach (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1454). - Prace ziemne oraz inne prace wykonywane ręcznie, z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, wykonywane w obrębie korzeni, pnia lub korony drzewa lub w obrębie korzeni lub pędów krzewu, przeprowadza się w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom - art. 87a ust. 1 ustawy o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1614). - W projekcie zagospodarowania terenu należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu. Przed przystąpieniem do prac projektowych, jeżeli na terenie objętym inwestycją występują drzewa lub krzewy, należy wykonać inwentaryzację zieleni wraz z jej waloryzacją i wykazaniem kolizji z projektowaną inwestycją w celu uzyskania opinii Wydziału Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Włochy w sprawie gospodarki zielenią. Ewentualne usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia burmistrza, wydanego na wniosek posiadacza nieruchomości. Organ może naliczyć opłatę lub/i uzależnić udzielenie zezwolenia od przeniesienia drzew lub krzewów we wskazane przez siebie miejsce albo zastąpienia drzew lub krzewów przewidzianych do usunięcia innymi drzewami lub krzewami - zgodnie z art. 83a w/w ustawy o ochronie przyrody. - Inwestor zobowiązany jest określić sposób postępowania z odpadami innymi niż komunalne oraz sposób zagospodarowania mas ziemnych powstałych w związku z realizacją inwestycji zgodnie z przepisami działu II ustawy o odpadach (Dz. U. z 2019 r. poz. 701 ze zm.). - Realizacja inwestycji nie może spowodować zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich. Zgodnie z § 29 w/w rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Inwestor nie może odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie. - Ze względu na usytuowanie planowanej inwestycji w obszarze ograniczonego użytkowania Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (Dz. U. Woj. Maz. z 2011r. nr 128, poz. 4086 ze zm.), poza strefami ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów - Z1 i Z2, należy zapewnić odpowiednią izolacyjność akustyczną ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach wewnętrznych, dachów i stropodachów - zgodnie z ustawą Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy oraz zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak

	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Układ urbanistyczny Miasto – Ogród Nowe Włochy (część wschodnia), obejmujący teren planowanej inwestycji, został ujęty w gminnej ewidencji zabytków na podstawie Zarządzenia nr 3726/2013 r. Prezydenta m. st. Warszawy. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił projekt decyzji WZ w trybie art. 43 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Ustalono obsługę komunikacyjną inwestycji od ul. Plastycznej. Zarządca drogi powiatowej - ul. Sympatycznej - Zarząd Dróg Miejskich pismem nr ZDM-TSR-OP.0202.1323.2020.TBL uzgodnił projekt decyzji, zgłaszając cyt: „następujące uwagi w zakresie warunków obsługi komunikacyjnej inwestycji: - dostęp do drogi publicznej od ul. Plastycznej; - miejsca parkingowe dla obsługi inwestycji nie mogą być zlokalizowane w projektowanym pasie drogowym ul. Sympatycznej, - obiekty budowlane usytuowane przy drogach należy lokalizować od zewnętrznej krawędzi jezdni w odległości określonej w ustawie z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz 470). W szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze w odległości mniejszej niż określona może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi, - nie dopuszcza się możliwości lokalizacji w pasie drogowym ul. Sympatycznej elementów obsługi obiektu typu np.: schody, pochylnie, podjazdy drogi, pożarowe; - zgodnie z art. 35 ust. 3 Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych zmiana zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego w zakresie włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowana tą zmianą, podlega uzgodnieniu z zarządcą drogi. Włączenie ruchu drogowego związanego z obsługą inwestycji warunkowane jest zapewnieniem stosownego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego." Zarządca drogi gminnej - ul. Plastycznej - Prezydent m. st. Warszawy uzgodnił (opinią nr 113/2020) inwestycję cyt.: „w pasie przyległym do pasa drogowego ulicy Plastycznej na następujących warunkach: 1. Obsługa komunikacyjna działek od ul. Plastycznej; 2. Usytuowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulicy w oparciu o przepisy: a. Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 470 ze zm.), b. Rozporządzenia Ministra Transportu i

		Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2016 r. poz.124 ze zm.), 3. Nie dopuszcza się parkowania pojazdów w pasie drogowym ulicy Plastycznej; 4. Zapewnienie miejsc parkingowych i garażowych, wynikających ze wskaźnika dla strefy, na terenie własnej posesji; 5. W celu poprawy bezpieczeństwa na skrzyżowaniu ul. Plastycznej z ul. Sympatyczną uzasadnione jest wydzielenie z działki ew. nr 88 z obrębu 2-08-09 fragmentu gruntu umożliwiającego wykonanie trójkąta widoczności; 6. Wyrażenie przez inwestora woli przekazania na rzecz m.st. Warszawy, ww. części działki będącej jego własnością, w skład której będzie wchodzić grunt i naniesienia; 7. Uwzględnienie w uzgodnieniu z zarządcą dróg gminnych, w projekcie zagospodarowania terenu dla rozpatrywanego obszaru ww. elementu oraz likwidacji pasa istniejącej, nieuporządkowanej zieleni wzdłuż działek inwestora i koniecznością uzupełnienia chodnika; 8. Zgodnie z art. 16 pkt 1 i 2 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U z 2018 r. poz. 2068 ze zm.), budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia; 9. Szczegółowe warunki budowy określi umowa zawarta pomiędzy zarządcą drogi a inwestorem, ustalająca zakres i warunki wykonania ww. prac, której podpisanie powinno nastąpić przed złożeniem do zaopiniowania projektu zagospodarowania terenu; 10. Uwzględnienie dla potrzeb planowanej inwestycji, w projekcie zagospodarowania działki lokalizacji dodatkowych miejsc postojowych w poziomie terenu, w ilości 20 % ponad liczbę miejsc wynikającą z tzw. „wskaźnika dla strefy”, określonego w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego - rys. nr 8 - Strefy zróżnicowanych warunków obsługi komunikacyjnej i parkowania pojazdów (załącznik nr 2 do uchwały nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r. - ujednolicona forma z wyróżnieniem zmian załącznika nr 2 do uchwały nr LXXX/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r. z późn. zm.). Z obserwacji obszaru, na którym planowana
--	--	---

		jest inwestycja wynika, że do prawidłowej obsługi komunikacyjnej takich obiektów niezbędne jest zapewnienie nie tylko miejsc parkingowych wynikających z tzw. "wskaźnika parkingowego na terenie własnej posesji". Dodatkowe miejsca postojowe dla inwestycji usytuowane w poziomie terenu odciążą parkowanie w przestrzeni ulic i tym samym wpłyną na poprawę przejeźdźności i bezpieczeństwa ruchu na tychże ulicach; 11. Zlokalizowanie ponadnormatywnych miejsc postojowych w poziomie terenu z możliwością swobodnego do nich dostępu w celu zaspokojenia potrzeb związanych z obsługą budynku wielorodzinnego w szczególności planowanej funkcji usługowej; 12. Projektowany zjazd obsługujący inwestycję nie powinien być zlokalizowany w strefie oddziaływania skrzyżowania ulicy Plastycznej z ulicą Sympatyczną jak również nie powinien kolidować z istniejącym zjazdem na teren parkingu przy sklepie LIDL; 13. Wykonanie zjazdu do garażu podziemnego zgodnie z §79 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124); 14. Uzyskanie opinii w Biurze Polityki Mobilności i Transportu m.st. Warszawy dla lokalizacji nowego zjazdu z ul. Plastycznej; 15. Uzgodnienie z zarządcą dróg gminnych projektu zagospodarowania działki w zakresie obsługi komunikacyjnej z załączeniem ww. opinii; 16. Uzyskanie dla lokalizacji nowego zjazdu zezwolenia zarządcy drogi, zgodnie z uprzednio uzgodnionym projektem zagospodarowania terenu; 17. Uzgodnienie z zarządcą drogi projektu konstrukcji zjazdu wykonanego przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia, przed przystąpieniem do budowy tego zjazdu; 18. Uzyskanie od zarządcy drogi decyzji wyrażającej zgodę w szczególnie uzasadnionych przypadkach na lokalizowanie w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego; 19. Uzyskanie decyzji zezwalającej na zajęcie pasa drogowego drogi gminnej w celu prowadzenia robót i poniesienia opłat za zajęcie pasa drogowego - zgodnie z
--	--	--

		Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 1 czerwca 2004 r. w sprawie określenia warunków udzielania zezwoleń na zajęcie pasa drogowego (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 1264), w wysokości określonej w uchwale Nr XXXI/666/2004 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 27 maja 2004 r. w sprawie wysokości stawek opłat za zajęcie pasa drogowego dróg publicznych na obszarze m.st. Warszawy, z wyjątkiem autostrad i dróg ekspresowych; 20. Uzyskanie decyzji zezwalającej na zajęcie pasa drogowego drogi gminnej w celu umieszczenia urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego i ustalającej opłaty roczne za zajęcie pasa drogowego - zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 1 czerwca 2004 r. w wysokości określonej w Uchwale Rady m.st. Warszawy wymienionej w pkt 19; 21. Zabronione jest dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiednich nieruchomości". Program parkingowy, realizowany na terenie własnej działki powinien zapewnić prawidłową obsługę komunikacyjną obiektu. Polityka miasta w tym zakresie określona jest w „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m. st. Warszawy" (Uchwała Rady m. st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10.10.2006r. ze zm.) gdzie dla strefy II jest: -1 miejsce na mieszkanie nie mniej niż 1 miejsce na 60 m2 powierzchni użytkowej mieszkania, - 25 miejsc na 1000 m2 powierzchni użytkowej dla usług i handlu. Liczba miejsc parkingowych wymaga uszczegółowienia w projekcie budowlanym z uwzględnieniem faktycznych potrzeb wynikających z funkcji obiektu i liczby osób zatrudnionych. Usytuowanie i parametry miejsc postojowych powinny spełniać wymogi zawarte w Dziale II rozdział 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Miejsca parkingowe, w tym również dla osób niepełnosprawnych, inwestor obowiązany jest zapewnić na terenie objętym wnioskiem.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Planowaną inwestycję należy podłączyć do miejskiej sieci inżynierskiej poprzez istniejącą na terenie sieć wg umów i na warunkach zawartych między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem. Pokrycie zapotrzebowania na media, jak również ewentualna przebudowa istniejących sieci

		kolidujących z planowaną inwestycją - w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestorów sieci. Zgodnie z pismem innogy Stoen Operator Sp. z o. o. nr ND-B/NK/07945/2020-ND-B/WK/00001/2020 cyt: "istnieje możliwość zasilania projektowanego obiektu (...) mocą przyłączeniową ok. 250,4 kW Zgodnie z pismem MPWiK S. A. nr PRO/DGRWSW/WSK/660/840/361115/16/9991 źródłem zaopatrzenia w wodę cyt: "może być istniejący przewód wodociągowy DN 100 w ul. Plastycznej albo DN 100 w ul. Sympatycznej". Odbiornikiem „ścieków bytowych z w/w budynku może być istniejący kanał ogólnospławny $\varnothing$ 0,30m w ul. Plastycznej lub istniejący kanał ogólnospławny $\varnothing$ 0,40m w ul. Sympatycznej." Zgodnie z pismem Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. nr W400/0000058866 /00001/2020/00000 cyt: istnieje "możliwość przyłączenia obiektu". Sposób odprowadzenia wód opadowych i roztopowych w uzgodnieniu z Wydziałem Ochrony Środowiska Urzędu Dzielnicy Włochy.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Co najmniej 40% powierzchni terenu inwestycji (min. 20% na gruncie rodzimym).
	nadziemna intensywność zabudowy	Brak ustaleń
	wysokość zabudowy	Liczba kondygnacji nadziemnych - maks. pięć kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem, że kondygnacja piąta musi być wycofana. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki - max. 14,81 m. Wysokość wycofanej kondygnacji piątej, górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, kalenicy głównej - maks. 17.00 m. Zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1588) wysokość mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. Linie, układ i podziały otworów okiennych winny nawiązywać do narożnego budynku przy ul. Sympatycznej i Potrzebnej 24.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	W promieniu 1km od inwestycji uchwalono następujące plany miejscowe: Uchwała Nr XXXVII/1119/2008 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 10 lipca 2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Stare Włochy w rejonie ulicy Stawy; na terenach objętych planem dominują funkcje zabudowy wielorodzinnej, w tym małych domów wielorodzinnych, oraz jednorodzinnej, w tym jednorodzinnej o małej intensywności oznaczone

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.

		symbolami MW, MN, MW-N i MN-N, UCHWAŁA NR XCIV/2804/2010 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Stare Włochy; na terenach objętych planem dominują funkcje zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej wraz z usługami oznaczone symbolami MN, MW oraz MW/U, UCHWAŁA Nr 337/XXXVI/2001 RADY GMINY WARSZAWA-WŁOCHY z dnia 29 listopada 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru położonego w Warszawie w gminie Warszawa-Włochy oznaczonego w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy symbolem MU - 29, a obejmującego teren ograniczony ulicami Ks. J. Chrościckiego, Łuczek i Rybnicką; teren objęty planem przeznaczono na funkcję usług oraz plac miejski i oznaczono symbolami A1UM i A4ZP, UCHWAŁA NR XLIX/1509/2009 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY z dnia 5 lutego 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Stare Włochy w rejonie ulicy Mikołajskiej – część II; na terenach objętych planem dominują funkcje zabudowy wielorodzinnej, w tym małych domów wielorodzinnych, oraz jednorodzinnej, w tym jednorodzinnej o małej intensywności oznaczone symbolami MW, MN, MW-N i MN-N. W obrębie 2-08-15, na podstawie powyższego planu, w miejscu obecnych łąk zaplanowano strefę zabudowy jednorodzinnej wraz z obsługującą ją drogą 17 KD-D.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i nadbudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze przy ul. Obrońców Pokoju 16, 24/WLO/WZ/2024 z dnia 05.02.2024. Zmiana ostatecznej decyzji nr 59/RU/2023 z dnia 05.05.2023 r. dot. ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wielorodzinnego budynku mieszkalnego, 25/WLO/WZ/2024/Z z dnia 07.02.2024. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie, nadbudowie, częściowej rozbiórce, zmianie sposobu użytkowania budynku usługowego na mieszkalny jednorodzinny, budowie garażu podziemnego wraz z urządzeniami budowlanymi przy ul. Wałowickiej 17, 28/WLO/WZ/2024 z dnia 13.02.2024. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z garażami podziemnymi i rozbiórką istniejących budynków, dz. 70 obr. 2-08-06, 39/WLO/WZ/2024 z dnia 21.02.2024. Przeniesienie decyzji nr 76/RU/2022 o ustalenie

	warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego dwukubatorowego z garażem podziemnym, dz. 50/4 obr. 2-08-02, 54/WLO/WZ/2024/P z dnia 08.03.2024 Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. Tynkarskiej 15, 62/WLO/WZ/2024 z dnia 14.03.2024 Przeniesienie decyzji nr 196/2019 z dnia 28.10.2019 r. o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, dz. 218, 225 obr. 2-08-08, 65/WLO/WZ/2024/P z dnia 10.04.2024 Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi w parterze i garażem podziemnym przy ul. Tynkarskiej 25, 39/RU/2023 z dnia 23.03.2023. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i infrastrukturą zewnętrzną przy ul. Tynkarskiej 15, 40/RU/2023 z dnia 23.03.2023 Zmiana decyzji nr 60/RU/2023 z dnia 08.05.2023 r. ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku wielorodzinnego mieszkalnego, dz. 12 obr. 2-08-22, 144/RU/2023 z dnia 05.10.2023. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem przy ul. Łamanej 9, 80/RU/2023 z dnia 02.06.2023. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. Parowcowa 19, 131/RU/2023 z dnia 07.09.2023. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Chrobrego 10, 184/RU/2023 z dnia 22.11.2023.
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	Brak
	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 infrastruktury dostępowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak
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	Na Nieruchomości Deweloper realizuje przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą PLASTYCZNA KAMIENICA PRZY SYMPATYCZNEJ („Przedsięwzięcie Deweloperskie”), na podstawie Decyzji Nr 152/WLO/PB/2024 wydanej na rzecz spółki pod firmą Kompania Domowa Projekt 12 Sp. z o.o., w dniu 03.09.2024 roku, z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej spółce pod firmą Kompania Domowa Projekt 12 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce ewidencyjnej numer 88, 89, 90 z obrębu 2-08-09, w Warszawie, według projektu budowlanego, stanowiącego integralną część opisanej decyzji;	

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 2023 r. poz.682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy

*Niepotrzebne skreślić.

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Prace budowlane rozpoczną się 30 kwietnia 2025 roku. Planowany termin zakończenia prac budowlanych i uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynków zostaje określony na 28 lutego 2027r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Przedsięwzięcie deweloperskie „PLASTYCZNA KAMIENICA PRZY SYMPATYCZNEJ” składa się z jednego budynku, posiadającego 5 kondygnacji naziemnych i jedną podziemną.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa Lokalu jest określona zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07 wskazaną w załączniku do Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego; • pomiaru dokonuje się w stanie wykończonym na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp., po wykonaniu tynków przewidzianych projektem wykonawczym, • pomiaru dokonuje się z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, sumując powierzchnię wszystkich pomieszczeń, • do powierzchni nie są wliczane powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających, do powierzchni nie wlicza się powierzchni pod demontowalnymi ściankami działowymi.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Deweloper będzie finansował Przedsięwzięcie Deweloperskie, ze środków własnych, z pożyczek od spółek powiązanych oraz ze środków pochodzących z kredytów bankowych udzielonych Deweloperowi.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku)	Warszawski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Warszawie

	kredytu)			
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%		
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy będzie funkcjonował zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego – art. 6-19 (Dz.U. 2024 poz. 695). Na rachunku powierniczym Bank ewidencjonować będzie wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy lokali. Wpłaty z rachunku powierniczego będą dokonywane w terminach i kwotach określonych w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego. Deweloper ma prawo do dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na Rachunku Powierniczym wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Wypłata środków z rachunku powierniczego nastąpi po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego na rachunek Dewelopera w terminie 7 dni roboczych od złożenia dyspozycji wypłaty. Bank przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych z rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera dokona kontroli zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, za który ma być dokonana wypłata. W przypadku, gdy kontrola zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego da wynik negatywny, Bank informuje Dewelopera o odmowie dokonania wypłaty wraz ze wskazaniem przyczyn. W przypadku odstąpienia od Umowy przez jedną ze stron, na warunkach w niej określonych, Bank wypłaci Nabywcy środki zgromadzone na Rachunku Powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. W przypadku odstąpienia od Umowy przez jedną ze stron na warunkach innych, niż w niej określone, strony składają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku powierniczym, a Bank niezwłocznie po ich otrzymaniu wypłaci środki pieniężne. Wszelkie koszty prowadzenia rachunku powierniczego ponosi Deweloper. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku powierniczym są nieoprocentowane.			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Warszawski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Warszawie, ul. Fieldorfa 5A, 03-984 Warszawa, którego akta rejestrowe są przechowywane w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, wpisany do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000082262, NIP 525 000 61 76, REGON 000509643			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	ETAP	OPIS	% KOSZTÓW CAŁKOWITYCH	PLANOWANE TERMINY ZAKOŃCZENIA
	I etap	Nabycie własności gruntu, wykonanie dokumentacji projektowej, pozwolenie na budowę	15%	31.10.2024 r.
	II etap	Wycinka drzew, usunięcie kolizji sieci, ogrodzenie placu budowy, roboty przygotowawcze, zabezpieczenie i wykonanie wykopu.	15%	31.07.2025 r.
	III etap	Fundamenty; Ściany konstrukcyjne garażu, strop nad garażem (bez otworów technologicznych i bez rampy).	15%	31.10.2025 r.

	IV etap	Ściany konstrukcyjne parteru, I i II, III piętra; Stropy nad parterem, I i II, III piętrzem (bez otworów technologicznych). Ściany osłonowe (50 %), Ścianki działowe (50%)	10%	31.01.2026 r.
	V etap	Ściany konstrukcyjne IV, V piętra; Stropy nad IV, V piętrzem (bez otworów technologicznych). Ściany osłonowe (50 %), Ścianki działowe (50%), Stolarka okienna bez osprzętu (80%), Elewacja (20%), Izolacja dachu bez osprzętu (80%), Balustrady zewnętrzne (30%)	12%	31.03.2026 r.
	VI etap	Stolarka okienna bez osprzętu (20%), Elewacja (70%), Izolacja dachu bez osprzętu (20%), Balustrady zewnętrzne (70%), Tynki wewnętrzne (20%), Podłóża i posadzki (20%), Instalacja wentylacyjna bez osprzętu (40%), Instalacja elektryczna, wod.-kan. i c.o. bez osprzętu (40%),	13%	31.05.2026 r.
	VII etap	Elewacja (10%), Instalacja wentylacyjna bez osprzętu (45%), Instalacja elektryczna, wod.- kan. i c.o. bez osprzętu (45%), Tynki wewnętrzne (80%), Podłóża i posadzki (80%),	10%	31.08.2026 r.
	VIII etap	Instalacja wentylacyjna bez osprzętu (5%), Instalacja elektryczna, wod.-kan. i c.o. bez osprzętu (5%), Roboty malarskie, stolarka drzwiowa; przyłącza i sieci, drogi, nawierzchnie oraz stropodachy na garażu, zagospodarowanie terenu. Zakończenie prac budowlanych - wpis w dzienniku budowy robót. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.	10%	28.02.2027 r.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji		Nie stosuje się waloryzacji ceny.		

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. z 2024 r. poz. 695) 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.

**WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY
LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM**

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Zgodnie z § 10. Umowy deweloperskiej
INNE INFORMACJE³	
I. Informacja: 1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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; 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym - o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. II. 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, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej; 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu; 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku: a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata - sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku, b) realizacji inwestycji przez spółkę celową - sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej; 5) projektem budowlanym; 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu; 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;	

³Sekcja w brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 14 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;

9) dokumentem potwierdzającym:

a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub 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, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy 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.

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 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

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, 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: **znak słowno-graficzny z motywem syrenki warszawskiej - świadectwo ochronne nr 347948**.

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemu gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	1 928 600 zł
--	---------------------

Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	96,43 m ²	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Lokal mieszkalny oznaczony w dokumentacji projektowej jako PK – LM - 03 Cena 20 000 zł za m.kw brutto (wraz z podatkiem VAT).	
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	Do 28.02.2028 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
	Technologia wykonania	- konstrukcja żelbetowa, monolityczna, wylewana, - ściany zewnętrzne i wewnętrzne murowane z elementów ceramicznych i silikatowych
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z załącznikiem nr 1
	Liczba lokali w budynku	35 lokali mieszkalnych
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	43 miejsca w garażu podziemnym 9 na parkingu naziemnym
	Dostępne media w budynku	Woda, prąd, kanalizacja, sieć ciepła, okablowanie TV, telefoniczne i internetowe
	Dostęp do drogi publicznej	Nieruchomość ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej, tj. do ulicy Plastycznej
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal mieszkalny oznaczony w dokumentacji projektowej jako PK-LM-03 położony w klatce schodowej K1 na kondygnacji drugiej Zgodnie z załącznikiem nr 2 stanowiącym rzut właściwej kondygnacji.	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	<i>Lokal mieszkalny 2 pokojowy o powierzchni użytkowej wynoszącej m kw.</i> <i>- Powierzchnia i układ pomieszczeń lokalu mieszkalnego – załącznik nr 3</i> <i>- Standard prac wykończeniowych lokalu zgodnie z załącznikiem nr 1.</i>
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	30.05.2027
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	28.02.2028
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Standard prac wykończeniowych – załącznik nr 1.
2. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego – załącznik nr 2.
3. Powierzchnia i układ pomieszczeń lokalu mieszkalnego – załącznik nr 3.
4. Wzór umowy deweloperskiej – załącznik nr 4
5. 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).