

**PROSPEKT INFORMACYJNY**

**CZĘŚĆ OGÓLNA**

**I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

<b>DANE DEWELOPERA</b>	
Deweloper	Bright Developments sp. z o.o. (KRS 0000618240)
Adres	ul. Chmielna 2 lok. 31 00-020 Warszawa
Numer NIP i REGON	NIP: 5252659907      REGON: 364480848
Numer telefonu	668 632 374
Adres poczty elektronicznej	<a href="mailto:biuro@brightinvestments.pl">biuro@brightinvestments.pl</a>
Numer faksu	brak
Adres strony internetowej dewelopera	www.brightdevelopments.pl

**II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

<b>HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA</b>	
<b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)</b>	
Adres	Lubartowska 7, m.st. Warszawa
Data rozpoczęcia	7 kwietnia 2022 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	30 sierpnia 2023 roku
<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
<b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	Lubartowska 7, m.st. Warszawa
Data rozpoczęcia	7 kwietnia 2022 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	30 sierpnia 2023 roku
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1)</sup>	ul. Kożuchowska 15, Warszawa działka ew. nr 49/1 w obrębie ew. 3-11-58	
Numer księgi wieczystej	WA6M/00423529/4	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	brak obciążeń	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2)</sup>	nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3)</sup>	Działka objęta inwestycją znajduje graniczy od zachodu z działką nr ew. 48 zabudowaną budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, zaś od wschodu graniczy z niezabudowaną działką nr ew. 50. Od strony północnej znajdują się budynki usługowo-biurowe na działkach nr ew. 23/2, 21/2. Od południa jest pas drogowy ulicy Kożuchowskiej.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Dla gminy nie uchwalono Planu ogólnego.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Działka jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru Centrum Międzylesia w obszarze oznaczonym symbolem A1.(UCHWAŁA NR XLIII/1176/2012 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY z dnia 4 października 2012 r. dostępna pod adresem: <a href="http://edziennik.mazowieckie.pl/WDU_W/2012/7034/akt.pdf">http://edziennik.mazowieckie.pl/WDU_W/2012/7034/akt.pdf</a>
	Miejscowy plan odbudowy	Nieruchomość nie objęta Miejscowym Planem Odbudowy
	Inne <sup>4)</sup>	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Zapisy planu ustalają następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego w Planie MW2:
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	- przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkalna wielorodzinna
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	- dopuszczalnym przeznaczeniem jednostki terenowej jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa
	Maksymalna wysokość zabudowy	jednorodzinna – bez możliwości zwiększania jej zakresu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	- maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	- minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów: 1 stanowisko / 1 lokal o pow. do 60 mkw a dla lokali większych 1,5 stanowiska na lokal,
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią		

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	- maksymalna wys. zabudowy: 15,0 m, - w zakresie geometrii dachów: dach o kącie nachylenia 25 °-30° lub dach o geometrii analogicznej do budynku sąsiadującego.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	- ustala się skanalizowanie całego obszaru objętego planem do miejskiej sieci kanalizacyjnej; ustala się odprowadzanie ścieków w systemie grawitacyjnym
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	- ustala się zaopatrzenie obiektów budowlanych na całym obszarze objętym planem w gaz z miejskiej sieci gazowej - na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	- ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną na obszarze objętym planem z sieci elektroenergetycznej;
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Przeznaczenie terenu	Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej: - jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (dotyczy działek sąsiadujących od płu-zach i płu -wsch); - wyłącznie zabudowa jednorodzinna dla działek położonych po przeciwnej str. ul. Kożuchowskiej (numery parzyste malejące od nr 16); - zabudowa usługowa dla działek położonych po przeciwnej str. ul. Kożuchowskiej (numery parzyste od nr 18).
	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy dla działek sąsiadujących od płu-zach i płu -wsch nie została określona w obowiązującym Miejscowym Planie Zagospodarowania ; - dla działek po przeciwnej stronie ul. Kożuchowskiej o nr parzystych do nr 16 wskaźnik określono na poziomie 0,6; - dla działek położonych po przeciwnej str. ul. Kożuchowskiej o nr parzystych od nr 18 wskaźnik określono na poziomie 2,0
dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>5)</sup>	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy dla działek sąsiadujących od płu-zach i płu -wsch nie została określona w obowiązującym Miejscowym Planie Zagospodarowania; - dla działek po przeciwnej stronie ul. Kożuchowskiej o nr parzystych do nr 16 maksymalny wskaźnik ustalono na poziomie 0,6, zaś minimalny 0,05; - dla działek położonych po przeciwnej str. ul. Kożuchowskiej o nr parzystych od nr 18 maksymalny wskaźnik ustalono na poziomie 1,5, zaś minimalny: 0,05.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Dla działek sąsiadujących od płu-zach i płu -wsch wskaźnik ustalono na poziomie 30%; - dla działek po przeciwnej stronie ul. Kożuchowskiej o nr parzystych do nr 16 wskaźnik ustalono na poziomie 30%;

		- dla działek położonych po przeciwnej str. ul. Kożuchowskiej o nr parzystych od nr 18 wskaźnik ustalono na poziomie 40%
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy przewidziana w obowiązujących Miejscowych Planach Zagospodarowania Terenu (MPZP) wynosi: - 15m dla działek sąsiadujących od płu-zach i płu -wsch oraz działek położonych po przeciwnej stronie ul. Kożuchowskiej nr parzystych od nr 18); - 12 m dla działek po przeciwnej stronie ul. Kożuchowskiej o nr parzystych do nr 16.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej określono na poziomie: - 25% dla działek sąsiadujących od płu-zach i płu -wsch; - 50% dla działek położonych po przeciwnej stronie ul. Kożuchowskiej (numery parzyste od nr 18); - nie został określony dla działek po przeciwnej stronie ul. Kożuchowskiej (numery parzyste do nr 16) objętych ustaleniem zabudowy wyłącznie jednorodzinnej.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Minimalna liczba miejsc do parkowania została określona w sposób następujący: - 1 stanowisko / 1 lokal o pow. do 60 mkw a dla lokali większych 1,5 stanowiska na lokal dla działek sąsiadujących od płu-zach i płu -wsch; - 2 stanowiska /mieszkanie dla działek po przeciwnej stronie ul. Kożuchowskiej o nr parzystych do nr 16 - 15 stanowisk na 1000 mkw powierzchni użytkowej usług
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	<b>Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu</b>	<b>Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu</b>
	nie dotyczy. Teren inwestycji objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Terenu	
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	nie dotyczy
	forma architektoniczna	nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	nie dotyczy
wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	nie dotyczy	

	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	nie dotyczy
	wysokość zabudowy	nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>6)</sup> , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Aktualne informacje na temat inwestycji znajdują się na oficjalnym portalu dzielnicy Wawer <a href="https://wawer.um.warszawa.pl/inwestycje-wawer">https://wawer.um.warszawa.pl/inwestycje-wawer</a>
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	
	miejscowych planach odbudowy	
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Aktualne informacje na temat inwestycji znajdują się na oficjalnym portalu dzielnicy Wawer <a href="https://wawer.um.warszawa.pl/inwestycje-wawer">https://wawer.um.warszawa.pl/inwestycje-wawer</a>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego		

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
Czy jest pozwolenie na budowę	<b>tak*</b>	<b>nie*</b>
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	<b>tak*</b>	<b>nie*</b>
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	<b>tak*</b>	<b>nie*</b>
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	decyzja nr 259/WAW/PB/2024 wydana 14.06.2024 przez Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzająca projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielająca pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym przeniesiona następnie decyzją nr 31/WAW/PB/2026 wydana dn. 02.02.2026 przez Prezydenta m.st. Warszawy	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	rozpoczęcie prac budowlanych: 01.03.2026 zakończenie prac budowlanych: 15.05.2027	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Lokalizacja budynku na działce wynika z rzutu zagospodarowania terenu (Zał. nr 3 do prospektu informacyjnego)
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Sposób pomiaru zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07 z uwzględnieniem postanowień Rozporządzenia Ministra Rozwoju z 18 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (pomiar powierzchni użytkowej lokali zostanie wykonany przez uprawnionego geodetę)	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	środki własne
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	<del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</del>
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7)</sup>	Na dzień wydania prospektu nie ustalono (umowa na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy jeszcze nie zawarta)

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy dla przedsięwzięcia w trakcie zakładania.			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Warszawski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Warszawie ul. Fieldorfa 5A, 03-984 Warszawa			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etapy	opis	%	data
	I	zakup gruntu wraz z kosztami zakupu, dokumentacja projektowa, przygotowanie terenu budowy, wykonanie wykopu	25%	30.04.2026
	II	stan surowy otwarty zdefiniowany jako: konstrukcja żelbetowa wraz ze ścianami osłonowymi	25%	15.10.2026
	III	wykonanie ścian działowych bez zamurowania szachtów, instalacja kanalizacji - piony, instalacje elektryczne - przygotowanie pod okablowanie, stolarka okienna 90%, izolacja dachu - bez warstw wykończeniowych	21%	15.01.2027
	IV	prace wykończeniowe wewnętrzne: instalacje wewnętrzne bez oprzętu i urządzeń, tynki, szlichty, drzwi wewnętrzne, montaż windy, elewacja bez parteru i bez balustrad	19%	15.03.2027
	V	montaż urządzeń i osprzętu, przyłącza zewnętrzne, zagospodarowanie terenu z małą architekturą, wykończenie powierzchni wspólnych, próby instalacji, balustrady, przyłącze do sieci gazowej	10%	30.06.2027
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>Nie dopuszcza się waloryzacji ceny.</p> <p>Zgodnie z umową Cena zawiera podatek od towarów i usług, dalej zwany „<b>podatkiem VAT</b>”, według stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy, tj. według stawki 8% (osiem procent). W przypadku zmiany stawki podatku VAT przed zawarciem Umowy Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu Deweloper może doręczyć Nabywcy pisemne pod rygorem nieważności oświadczenie o zmianie Ceny o kwotę wynikającą ze zmiany stawki podatku VAT. Jeżeli Deweloper doręczy Nabywcy oświadczenie o wzroście Ceny zgodnie z postanowieniami zdania poprzedniego, to Nabywca, najpóźniej w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia doręczenia mu tego oświadczenia, jest uprawniony do odstąpienia od umowy. Jeżeli Nabywca nie odstąpi od umowy w ww. terminie, to uznaje się, że Cena ulega podwyższeniu o kwotę wynikającą ze wzrostu podatku VAT.</p>			
<b>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</b>				
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	<p><b>1.</b> Zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od umowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) jeżeli umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 lub 36 wskazanej ustawy;</li> <li>2) jeżeli informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 wskazanej ustawy;</li> <li>3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 wskazanej ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;</li> <li>4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;</li> <li>5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;</li> <li>6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy w terminie wynikającym z umowy;</li> </ol>			

- 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 wskazanej ustawy;
  - 8) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 wskazanej ustawy, w terminie określonym w tym przepisie, to jest w przypadku upadłości Banku niepoinformowania Nabywcy przez Dewelopera w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem (lub inną kasą), na papierze lub innym trwałym nośniku, o dokonanej zmianie i nieprzekazania Nabywcy Oświadczenia Innego Banku, o którym mowa w § 2 ust. 6 pkt 7) umowy,
  - 9) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 wskazanej ustawy;
  - 10) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 wskazanej ustawy;
  - 11) --- jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;
  - 12) 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 wskazanej ustawy (przy czym Nieruchomość nie jest obciążona hipoteką w chwili zawierania Umowy).
2. W przypadkach, o których mowa w pkt 1 ppkt 1) – 5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.
  3. W przypadku, o którym mowa w pkt 1 ppkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy (studziesięciodniowy) termin na przeniesienie prawa własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu zastrzeżonej w umowie kary umownej za okres opóźnienia wskazanej w pkt 9.
  4. W przypadku, o którym mowa w pkt 1 ppkt 7) Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy po dokonaniu przez Bank zwrotu Nabywcy środków zgodnie z postanowieniami § 2 ust. 6 pkt 7) umowy deweloperskiej.
  5. W przypadku, o którym mowa w pkt 1 ppkt 8) Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 wskazanej ustawy.
  6. W przypadku, o którym mowa w pkt 1 ppkt 12) powyżej Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.
  7. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.
  8. Strony ustalają, że Nabywcy przysługuje kara umowna za opóźnienie Dewelopera w wydaniu Lokalu Nabywcy w terminie wskazanym w §6 ust. 2 umowy lub za opóźnienie w przeniesieniu na rzecz Nabywcy własności Lokalu w terminie wskazanym w §7 umowy w wysokości odsetek ustawowych liczonych od Ceny, z zastrzeżeniem postanowień pkt 9.
  9. W przypadku opóźnienia w przeniesieniu na rzecz Nabywcy własności Lokalu w terminie wskazanym w §7 umowy i skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia wskazanego w pkt 1 ppkt 6) powyżej, Deweloper jest zobowiązany do zapłacenia na rzecz Nabywcy kary umownej w wysokości 8% (osiem procent) Ceny, przy czym w przypadku skorzystania z prawa odstąpienia wskazanego w pkt 1 ppkt 6) powyżej, Nabywcy nie przysługuje kara umowna wskazana w ust. 8 powyżej.
  10. W skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia wskazanego w pkt 1 ppkt 7) – 12) powyżej, Deweloper jest zobowiązany do zapłacenia na rzecz Nabywcy kary umownej w wysokości 8% (osiem procent) Ceny.
  11. Zgodnie z art. 43 ust. 7 wskazanej ustawy Deweloper ma prawo odstąpić od umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.
  12. Zgodnie z art. 43 ust. 8 wskazanej ustawy Deweloper ma prawo odstąpić od umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub niestawienia się Nabywcy do podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. W przypadku odstąpienia przez Dewelopera od umowy zgodnie z art. 43 ust.8

	<p>Ustawy o ochronie praw nabywcy Nabywca jest zobowiązany do zapłacenia na rzecz Dewelopera kary umownej w wysokości 8% (osiem procent) Ceny.</p> <p><b>13.</b> Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zostało złożone w formie pisemnej i jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu wyrażoną w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.</p> <p><b>14.</b> W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy o ochronie praw nabywcy, Nabywca zobowiązany jest wyrazić w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności Lokalu. Nabywca zobowiązany jest doręczyć Deweloperowi zgodę, o której mowa w zdaniu poprzednim, najpóźniej w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia odstąpienia od umowy przez Dewelopera.</p> <p><b>15.</b> Zastrzeżenie w umowie kar umownych nie wyłącza uprawnień Stron do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.</p> <p><b>16.</b> W przypadku odstąpienia od umowy przez Nabywcę Deweloper zobowiązany jest zwrócić Nabywcy środki pieniężne wypłacone Deweloperowi z Konta Nabywcy najpóźniej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia odstąpienia od Umowy.</p> <p><b>17.</b> Z zastrzeżeniem postanowień punkcie następnym, w przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera Deweloper zobowiązany jest zwrócić Nabywcy środki pieniężne wypłacone Deweloperowi z Konta Nabywcy najpóźniej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia odstąpienia od umowy oraz doręczenia Deweloperowi zgody na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności Lokalu wyrażonej w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.</p> <p><b>18.</b> W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera po odbiorze Lokalu Deweloper zobowiązany jest zwrócić Nabywcy środki pieniężne wypłacone Deweloperowi z Rachunku Nabywcy w terminie wskazanym odpowiednio w punkcie powyższym, jednakże po wcześniejszym zwrotnym wydaniu Deweloperowi Lokalu.</p> <p><b>19.</b> W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej "Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym", w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 wskazanej ustawy, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.</p> <p><b>20.</b> W przypadku zmiany stawki podatku VAT przed zawarciem umowy Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu Deweloper może doręczyć Nabywcy pisemne pod rygorem nieważności oświadczenie o zmianie Ceny o kwotę wynikającą ze zmiany stawki podatku VAT. Jeżeli Deweloper doręczy Nabywcy oświadczenie o wzroście Ceny zgodnie z postanowieniami zdania poprzedniego, to Nabywca, najpóźniej w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia doręczenia mu tego oświadczenia, jest uprawniony do odstąpienia od Umowy. Jeżeli Nabywca nie odstąpi od umowy w ww. terminie, to uznaje się, że Cena ulega podwyższeniu o kwotę wynikającą ze wzrostu podatku VAT.</p>
--	--

<b>INNE INFORMACJE</b>	
I. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem 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.	

## II. Informacja:

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

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 2022 r. poz. 2324,2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 183, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

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, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

## CZEŚĆ INDYWIDUALNA

CZEŚĆ INDYWIDUALNA	
Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	[.....] zł
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	[.....] m <sup>2</sup>
Cena m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	[.....] zł/ m <sup>2</sup>

Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	31.12.2027	
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 (1 podziemna, 4 nadziemne)
	Technologia wykonania	Konstrukcja budynku: żelbetowa monolityczna, wylewana na budowie. Budynek posadowiony będzie na fundamentowej płycie żelbetowej. Część podziemna budynku będzie wykonana w technologii białej wanny. Część nadziemna będzie wykonana w szkieletowej konstrukcji płytowo-słupowej ze stropami płaskimi, bezpodciągowymi.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	standard wskazany w załączniku do prospektu
	Liczba lokali w budynku	18 zgodnie z projektem budowlanym
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	19 zgodnie z projektem budowlanym
	Dostępne media w budynku	Gaz z sieci miejskiej, prąd, woda i kanalizacja miejska
	Dostęp do drogi publicznej	bezpośredni
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal mieszkalny o numerze [.....] położony na pięttrze [.....]	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	<p>Lokal mieszkalny o projektowanej powierzchni użytkowej [.....] m<sup>2</sup></p> <p>Pomieszczenia w lokalu:          Hol o projektowanej powierzchni .... m<sup>2</sup>          Salon/Aneks o projektowanej powierzchni ..... m<sup>2</sup>          Pokój 1 o projektowanej powierzchni .... m<sup>2</sup>          Pokój 2 o projektowanej powierzchni .... m<sup>2</sup>          Pokój 3 o projektowanej powierzchni .... m<sup>2</sup>          Łazienka o projektowanej powierzchni .... m<sup>2</sup>          WC o projektowanej powierzchni .... m<sup>2</sup></p> <p><b>Dodatkowo do lokalu przylega balkon/ taras/ ogródek o projektowanej powierzchni .... m<sup>2</sup>.</b></p>	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie wydano (zaświadczenia o samodzielności lokali są wydawane na wniosek dewelopera po uzyskaniu decyzji „Pozwolenie na użytkowanie”)	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie ustanowiono odrębnej własności lokali (inwestycja w budowie)	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Budynek nie będzie posiadał lokali użytkowych	

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	Nie dotyczy

\* Niepotrzebne skreślić.

**Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera**

OBJAŚNIENIA:

- 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.
- 4) Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:
  - 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.
- 5) W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.
- 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.
- 7) Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

**Załączniki:**

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
2. 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).
3. Rzutu kondygnacji podziemnej budynku, z zaznaczeniem usytuowania na niej miejsc parkingowych i komórek lokatorskich.
4. Standard wykonania lokali mieszkalnych i powierzchni wspólnych.