Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 03 marca 2025 roku

PROSPEKT INFORMACYJNY

obejmujący budowę zespołu 6 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie wolnostojącej oraz 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego **SOLUM - WILANÓW** przy ul. Gwiazda w Warszawie, dla Lokalu nr ...../ Budynku **nr ...** na Działce nr **.....**

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	**JANPUL RUCZAJ** Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr **KRS 0000855090**	
Adres	ul. Białołęcka 259, 03-253 Warszawa	
Numer NIP i REGON	NIP 524-29-05-635	REGON 386840117
Numer telefonu	+48 22 811 20 25	
Adres poczty elektronicznej	dh@janpul.pl	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej Dewelopera	www.JANPUL.PL www.SOLUM-WILANOW.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

„JANPUL RUCZAJ Sp. z o .o. Sp. k. ." (dalej zwana także jako „Deweloper") jest spółką celową należącą do grupy JANPUL, która realizuje pierwszy etap osiedla SOLUM-WILANÓW jako Przedsięwzięcie Deweloperskie, przy ulicy Gwiazda w Warszawie. Deweloper w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego będzie korzystał z wiedzy i doświadczenia spółek należących do **grupy JANPUL posiadającej ponad 25 letnie doświadczenie**, która z sukcesem zrealizowała już kilkanaście inwestycji w Warszawie i okolicach (Józefów, Ząbki, Pruszków).

Wybrane inwestycje zrealizowane w ramach grupy JANPUL w ostatnich latach to:

- **Future Gardens etap 3** Warszawa, ul. Warzelnicza 7D, 7E, 7F - projekt zrealizowany przez spółkę celową Future Gardens Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., pozwolenie na użytkowanie maj 2023 r.,
- **Future Gardens etap 2** Warszawa, ul. Warzelnicza 7B, 7C - projekt zrealizowany przez spółkę celową Future Gardens Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., pozwolenie na użytkowanie lipiec 2020 r.,
- **Future Gardens etap 1** Warszawa, ul. Warzelnicza D, 7A - projekt zrealizowany przez spółkę celową Future Gardens Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., pozwolenie na użytkowanie w kwietniu 2020 r.,
- **Nowe Miasto Pruszków etap 3** Pruszków, ul. Mechaników 1A - projekt zrealizowany przez spółkę celową JPG Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Nowe Miasto Pruszków I sp. k. - pozwolenie na użytkowanie maj 2019 r.,
- **Nowe Miasto Pruszków etap 2** Pruszków, ul. Mechaników 3 - projekt zrealizowany przez spółkę celową JPG Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Nowe Miasto Pruszków I sp. k. - pozwolenie na użytkowanie czerwiec 2018 r.,
- **Nowe Miasto Pruszków etap 1** Pruszków, ul. Mechaników 1 - projekt zrealizowany przez spółkę celową Jankowski Pulchny Inwestycje spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Nowe Miasto Pruszków I sp. k. - pozwolenie na użytkowanie marzec 2015 r.,
- **Osiedle Wiśniowy Sad etap 2** Warszawa, ul. Wiśniowy Sad 38 - projekt zrealizowany przez spółkę celową Jankowski Pulchny spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Wiśniowy Sad Sp. k. - pozwolenie na użytkowanie styczeń 2013 r.,

▪ **Osiedle Wiśniowy Sad etap 1** Warszawa, ul. Wiśniowy Sad - projekt zrealizowany przez spółkę celową Jankowski Pulchny spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Wiśniowy Sad Sp. k. - pozwolenie na użytkowanie czerwiec 2011 r.	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko Deweloperowi nie toczyły się i nie toczą się żadne postępowania egzekucyjne, w tym postępowania przewyższające kwotę 100.000,- (sto tysięcy) złotych.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[1])	ul. Gwiazda w Warszawie, dz. ew. nr 10/13, 10/14, 10/15, 10/16, 10/17, 10/18, 10/19, 10/20, 10/21, 10/22 obręb 0629, 1-06-29
Numer księgi wieczystej	WA2M/00522940/7, WA2M/00543213/5
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	1. w **dziale IV księgo WA2M/00522940/7** ujawniono: – hipotekę umowną łączną do sumy 44.506.000,00 (czterdzieści cztery miliony pięćset sześć tysięcy) złotych na rzecz Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie, REGON 930603359, KRS, 0000069229, zwanego dalej „**Bankiem**", na zabezpieczenie spłaty należności wynikających z Umowy o kredyt obrotowy deweloperski numer 3000127/177/K/OB/24 zawartej w dniu 21 stycznia 2025 roku, wraz z odsetkami, odsetkami od zadłużenia przeterminowanego, kosztami postępowania związanymi z dochodzeniem należności, – hipotekę umowną łączną do sumy 1.020.000,00 (jeden milion dwadzieścia tysięcy) złotych na rzecz Banku, na zabezpieczenie spłaty należności wynikających z Umowy o kredyt rewolwingowy numer 3000127/178/K/RE/24 zawartej w dniu 21 stycznia 2025 roku, wraz z odsetkami, odsetkami od zadłużenia przeterminowanego, kosztami postępowania związanymi z dochodzeniem należności, 2. w **dziale IV księgi WA2M/00543213/7** ujawniono: – hipotekę umowną łączną do sumy 44.506.000,00 (czterdzieści cztery miliony pięćset sześć tysięcy) złotych na rzecz Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie, REGON 930603359, KRS, 0000069229, zwanego dalej „**Bankiem**", na zabezpieczenie spłaty należności wynikających z Umowy o kredyt obrotowy deweloperski numer 3000127/177/K/OB/24 zawartej w dniu 21 stycznia 2025 roku, wraz z odsetkami, odsetkami od zadłużenia przeterminowanego, kosztami postępowania związanymi z dochodzeniem należności,

	– hipotekę umowną łączną do sumy 1.020.000,00 (jeden milion dwadzieścia tysięcy) złotych na rzecz Banku, na zabezpieczenie spłaty należności wynikających z Umowy o kredyt rewolwingowy numer 3000127/178/K/RE/24 zawartej w dniu 21 stycznia 2025 roku, wraz z odsetkami, odsetkami od zadłużenia przeterminowanego, kosztami postępowania związanymi z dochodzeniem należności,	
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])	Pompownia ścieków sanitarnych przy ul. Ruczaj (działka nr 10/36 obr. 1-06-29). Napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV przebiegająca przez tereny 18.MN, 19.MN i 20.MN – strefa ograniczeń sięga części działek nr 10/21, 10/22.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zostało uchwalone przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmienione Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., uzupełnioną Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmienione Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r., Uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r. oraz Uchwałą nr LIII/1611/2021 z 26 sierpnia 2021 r. UCHWAŁA NR LVIII/1506/2017 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Vogla, Rosy, Prętowej i Ruczaj część druga (https://architektura.um.warszawa.pl/wilanow).
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne[4])	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; Dopuszczalne: usługi z zakresu: handlu, gastronomii, rzemiosła, kultury, zdrowia, rekreacyjno-sportowe.
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,35
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak danych.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	25%
	Maksymalna wysokość zabudowy	H max. = 7,5m z dachem płaskim; 9,5m z dachem spadzistym.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	70%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na jedno mieszkanie.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Ustalenia szczegółowe dla terenów 18.MN, 19.MN i 20.MN - nie zawierają szczególnych warunków / ustalenia ogólne planu: 1) w obszarze planu zakazuje się lokalizacji i prowadzenia usług uciążliwych; 2) obszar planu wchodzi w skład Wilanowskiego Parku Kulturowego,

		którego granice oznaczono na rysunku planu; 3) obszar planu wchodzi w skład Systemu Przyrodniczego Warszawy, w związku z tym wszelkie parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu odnoszą się do gruntu rodzimego; tereny oznaczone symbolem ZP/WS stanowią obszary podstawowe SPW zapewniające ciągłość powiązań przyrodniczych, pozostałe tereny stanowią obszary wspomagające SPW uzupełniające strukturę obszarów podstawowych SPW; 4) ustala się ochronę terenów wchodzących w skład SPW, poprzez: a) zakaz lokalizowania urządzeń i instalacji mogących niekorzystnie wpływać na jakość powietrza określoną w przepisach odrębnych, za wyjątkiem urządzeń energetycznych zgodnie z ustaleniami § 12, b) zakaz dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych z dopuszczeniem zmian służących ochronie przyrody i racjonalnej gospodarce wodnej, c) zakaz realizacji nowych źródeł ciepła opalanych węglem z dopuszczeniem użytkowania istniejących, d) docelowe wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci wodociągowe i kanalizacyjne, e) dopuszczenie wykorzystania urządzeń grzewczych i źródeł energii zgodnie z ustaleniami § 12; 5) ustala się ochronę: a) obszarów podstawowych SPW poprzez wyznaczenie terenów i miejsc publicznych przebiegających wzdłuż rzeki Wilanówki oraz kanału Latoszki, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP/WS, b) cieków wodnych poprzez zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 10 m oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegów rzek, cieków i zbiorników wodnych, c) istniejących drzew zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadkach drzew położonych w liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się ich usunięcie przy braku możliwości ich zachowania w projekcie modernizacji ulicy, d) drzew w czasie prowadzenia robót inwestycyjnych poprzez: - zabezpieczenie ich pni, - wykopy wykonywane winny być z zabezpieczeniem bryły korzeniowej przed uszkodzeniem mechanicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi, - prowadzenie prac ziemnych powodujących odwodnienie depresyjne w sąsiedztwie drzew powinno być wykonywane poza okresem wegetacji, 6) ustala się ochronę powierzchni ziemi poprzez: a) zakaz zmiany ukształtowania terenu w sposób, który wpływałby negatywnie na działki sąsiednie, w szczególności polegający na podwyższaniu, nasypywaniu terenu ponad poziomy określone na mapach sytuacyjno-wysokościowych, b) nakaz wzmocnienia, stabilizacji stoku koryta rzeki w miejscach newralgicznych, wynikających np. z realizacji układu komunikacyjnego; 7) ustala się ochronę wód powierzchniowych poprzez: a) zachowanie i ochronę zieleni zbiorowisk wodnych i szuwarowych, kształtowanie ciągów spacerowych i rowerowych z uwzględnieniem walorów koryta rzeki, b) możliwość odprowadzania wód opadowych i roztopowych z

		powierzchni jezdni i placów wyłącznie po ich wstępnym podczyszczeniu do rowów, kanałów lub rzeki Wilanówki; 8) ustala się ochronę wód podziemnych i zasady retencjonowania wody poprzez: a) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych jezdni i placów przed odprowadzeniem do cieków wodnych, b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów działek w miejscu ich powstania (nakaz odprowadzania wód do ziemi); dopuszcza się retencjonowanie nadmiaru wód opadowych na działce własnej, c) dopuszcza się lokalizowanie projektowanych kanałów kanalizacji deszczowej pod jezdnią jako rozbudowę sieci istniejącej, aby jedną z ich funkcji było odwodnienie jezdni; 9) obszarami podlegającymi ochronie na podstawie przepisów odrębnych są tereny znajdujące się w granicach WOChK (część obszaru planu znajduje się w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu), wobec których obowiązują przepisy odrębne - granice WOChK wskazano na rysunku planu; 10) w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego: a) ustala się, że dopuszczalny poziom hałasu: - dla terenów oznaczonych symbolem MN nie może przekraczać wielkości wynikających z przepisów odrębnych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, - dla terenów oznaczonych symbolem U(MN) nie może przekraczać wielkości wynikających z przepisów odrębnych dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe, - dla terenów oznaczonych symbolem ZP/WS nie może przekraczać wielkości wynikających z przepisów odrębnych dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno–wypoczynkowe, b) na terenach o występującej lub prognozowanej uciążliwości akustycznej przekraczającej dopuszczalne poziomy hałasu w szczególności od tras komunikacyjnych, nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych (np. ekranów akustycznych) eliminujących wspomniane uciążliwości oraz nakazuje się stosowania izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych zgodnie z Polską Normą; 11) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez nakaz realizacji i eksploatacji linii elektroenergetycznych w taki sposób, aby natężenia pól elektromagnetycznych określone w przepisach odrębnych były zachowane w przestrzeni dopuszczonej w planie do zagospodarowania, zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 7 lit. d.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Cały obszar planu znajduje się na terenach narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Obszar planu znajduje się w zasięgu Wilanowskiego Parku Kulturowego, którego granice oznaczono na rysunku planu i dla którego obowiązują zasady ochrony, udostępniania i zagospodarowania określone w planie ochrony.

	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i za pośrednictwem dróg wewnętrznych.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1) w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej: a) ustala się w liniach rozgraniczających nowo projektowanych ulic możliwość budowy wodociągu rozbiorczego, gazociągu rozbiorczego, kanalizacji sanitarnej, urządzeń zbiornikowo-tłocznych (małych zautomatyzowanych pompowni sanitarnych), kanalizacji deszczowej, sieci elektroenergetycznych oraz kanalizacji telefonicznej, w celu pełnego uzbrojenia inżynieryjnego działek budowlanych, b) ustala się prowadzenie przewodów miejskiej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic, c) w przypadku modernizacji ulic ustala się przeniesienie w pas drogowy poza jezdnie wodociągów, gazociągów i kabli elektroenergetycznych, d) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym sieci infrastruktury technicznej; parametry sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi przy czym dla sieci wodociągowych przekroje nie mniejsze niż 100 mm, dla sieci kanalizacyjnych przekroje sieci nie mniejsze niż 200 mm, dla sieci gazowych - sieci niskiego lub średniego ciśnienia, dla sieci elektroenergetycznych - linie o napięciu do 15 kV oraz linia 110 kV (przebieg może podlegać korekcie w ramach linii rozgraniczających dróg), e) ustala się budowę urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic w oparciu o przepisy odrębne, f) dopuszcza się realizację sieci, o których mowa w lit. a), poza liniami rozgraniczającymi ulic w taki sposób, aby nie kolidowały one z zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, g) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN, nakazuje się umieszczanie szafek gazowych i elektroenergetycznych w linii ogrodzeń, przy czym powinny się one otwierać na zewnątrz na drogę publiczną lub wewnętrzną, h) na pozostałych terenach, nie wymienionych w lit. g), nakazuje się umieszczanie szafek gazowych i elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi; - po wybudowaniu miejskiej sieci wodociągowej zakazuje się realizacji indywidualnych i lokalnych ujęć wody, - ustala się docelową likwidację istniejącej napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej 110kV w okresie 30 lat, po jej zastąpieniu nowo wybudowanymi liniami kablowymi 110kV, - do czasu skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV ustala się, że w strefie oddziaływania

		od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV o szerokości 2x19,0 m w terenach 18.MN, 19.MN, 20.MN, 6.U(MN) oraz 3.ZP/WS w zakresie zagospodarowania terenów obowiązują przepisy odrębne.
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	Dla terenów 18.MN , 19.MN, 20.MN podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; dopuszczalne: usługi z zakresu: handlu, gastronomii, rzemiosła, kultury, zdrowia, rekreacyjno-sportowe. Dla terenów 13.KD-D, 14.KD-D, 15.KD-D tereny dróg publicznych - droga dojazdowa Dla terenu 6.U(MN) podstawowe: usługi nieuciążliwe z zakresu: sportu i rekreacji, gastronomii, turystyki(np. hotel, pensjonat); dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa w postaci maksymalnie dwóch lokali mieszkalnych (np. właściciela) wbudowanych w obiekt o przeznaczeniu podstawowym Dla terenu: rej. Jeziora Powsinkowskiego – Plan miejscowy w trakcie opracowywania.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Dla terenów 18.MN , 19.MN, 20.MN - 0,35 Dla terenu 6.U(MN) - 0,6
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak danych.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Dla terenów 18.MN , 19.MN, 20.MN - 25% Dla terenu 6.U(MN) - 30%
	Maksymalna wysokość zabudowy	H max. = 7,5m z dachem płaskim, 9,5m z dachem spadzistym.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Dla terenów 18.MN , 19.MN, 20.MN - 70% Dla terenu 6.U(MN) - 60%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla terenów 18.MN , 19.MN, 20.MN - minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na jedno mieszkanie. Dla terenu 6.U(MN) - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 ust. 2 MPZP (ilość stanowisk uzależniona od rodzaju działalności)
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	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz 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[6]), zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	· planowane skablowanie sieci linii wysokiego napięcia 110kV relacji Siekierki-Wilanów, Siekierki-Konstancin przy ul. Ruczaj; · budowa fragmentu drogi dojazdowej 13.KD-D · planowana ścieżka rowerowa wzdłuż ul. Ruczaj; · planowany przystanek komunikacji miejskiej bezpośrednio przy realizowanym osiedlu · przebudowa ul. Bruzdowej na odcinku od ul. Zaściankowej do POW i budowa ul. Lercha

	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Dz. 33/2 obr 1-06-36 - nr decyzji o warunkach zabudowy 000513, data decyzji 2013-01-24, typ inwestycji: obiekt mieszkaniowo - hotelowy, rekreacja. Dz. 35/2 obr 1-06-36 - nr decyzji o warunkach zabudowy 000514, data decyzji 2014-01-28, typ inwestycji: urządzenia hydrograficzne. Dz. 11/19 obr 1-06-29 - nr decyzji o warunkach zabudowy 003109, data decyzji 2009-09-17, typ inwestycji: zabudowa zagrodowa. Dz. 13/4 obr 1-06-29 - nr decyzji o warunkach zabudowy 003009, data decyzji 2009-09-17, typ inwestycji: budynek jednorodzinny. Dz. 2 obr 1-06-28 - nr decyzji o warunkach zabudowy 2/CP/WIL/2024, data decyzji 2024-02-01, typ inwestycji: Kanalizacja (w tym sanitarna, deszczowa). Dz. 34 obr 1-06-42 - nr decyzji o warunkach zabudowy 28/WIL/WZ/2024, data decyzji 2024-06-17, typ inwestycji: usługi handlu. Dz. 14/3 i 14/4 obr 1-06-42 - nr decyzji o warunkach zabudowy 82/WIL/23, data decyzji 2023-08-02, typ inwestycji: usługi handlu.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak danych.
	miejscowych planach odbudowy	Brak.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Cały obszar znajduje się na terenach narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym: https://wilanow.um.warszawa.pl/-/informacje-o-wszczetych-postepowaniach-oraz-wydanych-decyzjach	
	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	Brak.

	w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	
	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.
	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	Decyzja o pozwoleniu na budowę nr 233/WIL/22 z dnia 30.08.2022 r. wydana przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy (znak sprawy: UD-XV-WAB-AB.6740.51.2022.DKA/JWA). Decyzja stała się ostateczna i prawomocna w dniu 15 września 2022 roku. Decyzja nr 233/WIL/22 z dnia 30.08.2022 r. została zmieniona Decyzją nr 45/WIL/PB/2024/Z z dnia 02.04.2024 r. wydaną przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy (znak sprawy: UD-XV-WAB-AB.6740.263.2023.JMA). Decyzja stała się ostateczna i prawomocna w dniu 19 kwietnia 2024 roku. Na podstawie decyzji nr 201/WIL/PA/2024/P wydanej z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 01.10.2024 r. (znak: UD-XV-WAB-AB.6740.200.2024.MWO) Decyzja o Pozwoleniu na Budowę nr 233/WIL/22 oraz Decyzja nr 45/WIL/PB/2024/Z zostały	

	przeniesione na rzecz Dewelopera. Decyzja stała się ostateczna i prawomocna z dniem 07.10.2024 roku.	
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	Planowane rozpoczęcie: **20.11.2024 r.** Planowane zakończenie: **30.04.2026 r.**	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	- 6 (sześć) budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie wolnostojącej na działkach o numerach 10/13, 10/14, 10/15, 10/16, 10/19, 10/20, - 2 (dwa) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej na działkach o numerach 10/21 i 10/22,
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Projektowane budynki będą usytuowane prostopadle osią wejściową do ciągu pieszo jezdnego (Droga wewnętrzna) w odległości ok. 6,5m od jego skrajni. Wszystkie budynki będą zwrócone wejściami głównymi i podjazdami do ciągu pieszo-jezdnego. Odległość minimalna między budynkami to 8m, maksymalna 18m.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiar **Powierzchni użytkowej** Lokalu albo domu jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej dokonany zostanie na zasadach określonych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, przy czym pomiaru dokonuje się na poziomie podłogi, z dokładnością do 0,01 m2 (jedna setna metra kwadratowego) w stanie wykończonym (z tynkami). Deweloper na swój koszt zleci uprawionemu geodecie dokonanie pomiaru powykonawczego. Powierzchnia użytkowa Lokalu albo Domu jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej zostanie określona na podstawie powykonawczego pomiaru, który to pomiar zostanie dokonany w oparciu o Polską Normę ISO 9836:2015-12.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych - kredyt, środki własne, inne	Środki własne Dewelopera 25,85 % Kredyt 74,15%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. KRS 0000069229
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy	~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*~~

	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	1. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępem realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego. 2. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera. 3. W związku z realizacją przez Dewelopera umowy deweloperskiej Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej, po dokonanej kontroli oraz po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia deweloperskiego oraz Ceny. W przypadku negatywnej oceny jednego z elementów kontroli lub też wszczęcia wobec Dewelopera postępowania restrukturyzacyjnego albo upadłościowego, Bank wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych i wyznacza Deweloperowi termin na usunięcie nieprawidłowości. Bank wypłaca Deweloperowi środki wyłącznie po usunięciu tych nieprawidłowości. W ramach dokonywanej kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym Przedsięwzięcia Deweloperskiego. 4. W przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone 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. 5. Deweloper ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. Lokaty środków Funduszu są dokonywane z zachowaniem jak najwyższego stopnia bezpieczeństwa, jakości i rentowności środków Funduszu, przy jednoczesnym zachowaniu ich płynności. 6. Bank lub kasa dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. 7. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi tylko z ważnych powodów. 8. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytowa umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank lub kasę, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. KRS 0000069229	

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego

Lp.	Nazwa / opis zakresu prac danego Etapu	% udziału w kosztach realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego	Planowany termin zakończenia prac danego Etapu
	SOLUM - WILANÓW		
1.	**ETAP 1**		
1.1	Przygotowanie zaplecza budowy	20,00%	11.2024
1.2	Grunt + Prace projektowe + Nadzór		
1.3	Roboty ziemne - budynki: 1B, 1C, 3C, 3B,		
1.4	Zakończenie robót związanych z fundamentami - budynki: 1C, 3C		
2.	**ETAP 2**		
2.1	Grunt + Prace projektowe + Nadzór	10,00%	02.2025
2.2	Roboty ziemne - budynki: 1, 1A, 3A, 3		
2.3	Zakończenie robót związanych z fundamentami - budynki:I 1, 1A, 1B, 3B		
2.4	Część robót związanych z wykonaniem fundamentów - budynki: 3A, 3		
2.5	Zakończenie robót związanych z wykonaniem konstrukcji - budynki: 1C, 3C		
2.6	Część robót konstrukcyjnych parteru - budynki: 1, 1A, 1B, 3B		
2.7	Część robót konstrukcyjnych piętra - budynki: 1B, 3B		
2.8	Część robót związanych z wykonaniem fundamentów - budynki: 3A, 3		
3.	**ETAP 3**		
3.1	Grunt + Prace projektowe + Nadzór	10,00%	03.2025
3.2	Zakończenie robót związanych z wykonaniem konstrukcji - budynki: 1B, 3B		
3.3	Część robót konstrukcyjnych piętra - budynki: 1, 1A		
3.4	Część robót związanych z wykonaniem dachu - budynki: 1B, 1C, 3C, 3B		
4.	**ETAP 4**		
4.1	Grunt + Prace projektowe + Nadzór	10,00%	04.2025
4.2	Zakończenie robót konstrukcyjnych - budynki: 1, 1A		
4.3	Część robót konstrukcyjnych parteru - budynki: 3A, 3		
4.4	Część robót związanych z wykonaniem dachu - budynki: 1, 1A		
4.5	Część robót instalacji sanitarnej - budynki: 1B, 1C, 3C, 3B		
4.6	Część robót instalacji elektrycznej - budynki: 1B, 1C, 3C, 3B		
4.7	Stolarka okienna - budynki: 1B, 1C, 3C, 3B		
5.	**ETAP 5**		
5.1	Grunt + Prace projektowe + Nadzór	10,00%	06.2025
5.2	Zakończenie robót związanych z wykonaniem konstrukcji - budynki: 3A, 3		
5.3	Część robót związanych zwykonaniem dachu - budynki: 3A, 3		
5.4	Część robót instalacji sanitarnej - budynki: 1, 1A, 3A, 3		
5.5	Część robót instalacji elektrycznej - budynki: 1, 1A, 3A, 3		
5.6	Stolarka okienna - budynki: 1, 1A, 3A, 3		
5.7	Część robót związanych z wykonaniem tynków - budynki: 1B, 1C, 3C, 3B		
5.8	Część robót związanych z wykonaniem elewacji - budynki: 1B, 1C 3C, 3B		
6.	**ETAP 6**		
6.1	Grunt + Prace projektowe + Nadzór	10,00%	08.2025
6.2	Zakończenie robót związanych z wykonaniem dachu - budynki: 1, 1A, 1B, 1C, 3C, 3B, 3A, 3		
6.3	Zakończenie robót związanych z wykonaniem tynków - budynki: 1B, 1C, 3C, 3B		
6.4	Zakończenie robót związanych z wykonaniem elewacji - budynki: 1B, 1C, 3C, 3B		
6.5	Wykonanie posadzek - budynki: 1B, 1C, 3C, 3B		
6.6	Część robót związanych z wykonaniem tynków - budynki: 1, 1A, 3A, 3		
6.7	Część robót związanych z wykonaniem elewacji - budynki: 1, 1A, 3A, 3		
6.8	Część robót związanych z zagospodarowaniem terenu		
7.	**ETAP 7**		
7.1	Grunt + Prace projektowe + Nadzór	10,00%	10.2025
7.2	Zakończenie robót związanych z wykonaniem tynków - budynki: 1, 1A, 3A, 3		
7.3	Zakończenie robót związanych z wykonaniem elewacji - budynki: 1, 1A, 3A, 3		
7.4	Wykonanie posadzek - budynki: 1, 1A, 3A, 3		
7.5	Zakończenie robót instalacji sanitarnej - budynki: 1B, 1C, 3C, 3B		
7.6	Zakończenie robót instalacji elektrycznej - budynki: 1B, 1C, 3C, 3B		
8.	**ETAP 8**		
8.1	Grunt + Prace projektowe + Nadzór	10,00%	12.2025
8.2	Zakończenie robót instalacji sanitarnej - budynki: 1, 1A, 3A, 3		
8.3	Zakończenie robót instalacji elektrycznej - budynki: 1, 1A, 3A, 3		
8.4	Część robót związanych z zagospodarowaniem terenu		
9.	**ETAP 9**		
9.1	Grunt + Prace projektowe + Nadzór	10,00%	04.2026
9.2	Zakończenie robót związanych z zagospodarowaniem terenu		
9.3	Wykonanie Zieleni wspólnej (trawniki, nasadzenia) - budynki: 1, 1A, 1B, 1C, 3C, 3B, 3A, 3		

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji

1. Deweloper, po sporządzeniu inwentaryzacji powykonawczej i ustaleniu ostatecznej Powierzchni użytkowej Lokalu lub Domu jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej przygotuje rozliczenie końcowe przy czym:

a. jeżeli Powierzchnia użytkowa **będzie mniejsza**, Deweloper zwróci Nabywcy kwotę wyliczoną w oparciu o cenę netto 1 m^2 Powierzchni użytkowej opisanej w § 9 ust. 2 Umowy deweloperskiej, wynikającą z różnicy pomiędzy powierzchnią określoną w § 5 ust. 1 Umowy deweloperskiej, a rzeczywistą powierzchnią określoną na podstawie obmiaru powykonawczego;

b. jeżeli Powierzchnia użytkowa **będzie większa**, Nabywca zobowiązany będzie do dopłaty do Ceny kwoty wyliczonej w oparciu o cenę netto 1m^2 Powierzchni

	użytkowej opisanej w § 9 ust. 2 Umowy deweloperskiej, wynikającej z różnicy pomiędzy rzeczywistą powierzchnią określoną na podstawie obmiaru powykonawczego, a powierzchnią określoną w § 5 ust.1 Umowy deweloperskiej; c. jeśli powierzchnia ustalona po sporządzeniu inwentaryzacji powykonawczej będzie różniła się od Powierzchni użytkowej wskazanej w § 5 ust. 1 Umowy deweloperskiej o więcej niż 2%, Nabywcy przysługiwało będzie uprawnienie do odstąpienia od Umowy zgodnie z postanowieniem § 16 ust. 4 Umowy deweloperskiej, 2. W przypadku zmiany stawek podatku od towarów i usług VAT, w stosunku do obowiązujących w chwili zawarcia Umowy deweloperskiej, Cena ulegnie stosownej zmianie, a kwoty pozostałe do zapłaty na poczet Ceny po dniu zmiany stawki VAT ulegną powiększeniu lub pomniejszeniu o wartość wynikającą ze zmiany stawki podatku, na co Nabywca wyraża zgodę. O wysokości i terminach płatności poszczególnych rat oraz o nowej Cenie, Nabywca zostanie poinformowany na piśmie listem poleconym oraz mailowo.
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. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:** **a) w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.** 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym; 2) 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 z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym; 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. 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; 4) jeżeli 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; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; **b) po bezskutecznym upływie 120-dniowego terminu na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiego, który to termin został wyznaczony przez Nabywcę po bezskutecznym upływie terminu umownego na przeniesienie praw na Nabywcę:** 6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tych umów, przy czym Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia; **c) po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym:** 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 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym; **d) w terminie 60 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej:**

8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym;

e) po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym:

9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, w terminie określonym w tym przepisie;

10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym;

11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym;

12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

2. Pozostałe podstawy do odstąpienia przez Nabywcę od umowy deweloperskiej:

a) W przypadku zmiany Powierzchni użytkowej po obmiarze powykonawczym o więcej niż 2% (dwa procent) w stosunku do powierzchni projektowanej Nabywca będzie uprawniony, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania od Dewelopera informacji o zmianie powierzchni, do odstąpienia od Umowy. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwało Nabywcy, jeżeli zmiana powierzchni zostanie spowodowania zmianami aranżacyjnymi lub innymi, wnioskowanymi przez Nabywcę;

b) W przypadku, gdy do daty zawarcia Umowy Ostatecznej nastąpiłby wzrost stawki podatku od towarów i usług, który spowodowałby wzrost Ceny, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od daty wejścia w życie zmienionych przepisów dotyczących stawki wymienionego wyżej podatku. Powyższe uprawnienie nie przysługuje Nabywcy w przypadku gdy Deweloper, pomimo zmiany stawki podatku VAT, nie obciąży wzrostem tego podatku Nabywcy.

c) W przypadku, gdy Nabywca otrzyma 3 (trzy) negatywne decyzje różnych banków w przedmiocie udzielenia kredytu na finansowanie Przedmiotów Umowy, przy czym Nabywca zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania Dewelopera o fakcie nieudzielenia mu kredytu przez banki; skuteczność odstąpienia na powyższej podstawie uzależniona jest także od przedłożenia Deweloperowi wraz z oświadczeniem o odstąpieniu, stosownych co do formy i treści dokumentów potwierdzających zaistnienie okoliczności, o której mowa powyżej. Prawo odstąpienia może zostać wykonane najpóźniej w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia podpisania umowy deweloperskiej.

3. Warunki formalne wykonania przez Nabywcę prawa odstąpienia od umowy deweloperskiej:

Oświadczenie Nabywcy o wykonaniu prawa odstąpienia wymaga zachowania formy z podpisem notarialnie poświadczonym i zawierać musi zgodę Nabywcy na:

- wykreślenie roszczeń wynikających z Umowy Deweloperskiej, które zostaną ujawnione na rzecz Nabywcy, ze wszystkich ksiąg wieczystych, w których roszczenia te zostaną wpisane,
- wykreślenie roszczenia wpisanego na rzecz banku hipotecznego finansującego nabycie przez Nabywcę Lokalu / Działki zabudowanej Budynkiem jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej, z działu IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości, w których roszczenie to zostanie wpisane.

	4. Kiedy deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej? a) Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. b) Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Przedmiotów Umowy deweloperskiej lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
INNE INFORMACJE I. Informacja o: 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje.	Deweloper zobowiązuje się uzyskać - po uregulowaniu przez Nabywcę całej ceny za Lokal /Działkę zabudowana Budynkiem jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej i udział w Drodze wewnętrznej oraz kwoty wynikającej z Rozliczenia Końcowego, a przed przeniesieniem własności Lokalu/Działki zabudowanej Budynkiem jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej i udziału w Drodze wewnętrznej na Nabywcę - zgodę wierzyciela hipotecznego/wierzycieli hipotecznych na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu wraz z Garażem i prawami związanymi oraz przeniesienie jego własności na Nabywcę/przeniesienie na Nabywcę własności Działki zabudowanej Budynkiem, a także zgodę na sprzedaż na rzecz Nabywcy Udziału we współwłasności Drogi (zdefiniowanego w § 10 ust. 1 projektu Umowy deweloperskiej) w stanie wolnym od obciążeń hipotecznych, po dokonaniu przez Nabywcę wpłaty 100% (stu procent) ceny na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz na rachunek pomocniczy nr 12 1930 1419 2015 0300 0127 0009, prowadzony przez Bank, w przypadku umów niepodlegających Ustawie.
2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.	Deweloper zobowiązuje się uzyskać - po uregulowaniu przez Nabywcę całej ceny za Lokal /Działkę zabudowana Budynkiem jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej i udział w Drodze wewnętrznej oraz kwoty wynikającej z Rozliczenia Końcowego, a przed przeniesieniem własności Lokalu/Działki zabudowanej Budynkiem jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej i udziału w Drodze wewnętrznej na Nabywcę - zgodę wierzyciela hipotecznego/wierzycieli hipotecznych na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu wraz z Garażem i prawami związanymi oraz przeniesienie jego własności na Nabywcę/przeniesienie na Nabywcę własności Działki zabudowanej Budynkiem, a także zgodę na sprzedaż na rzecz Nabywcy Udziału we współwłasności Drogi (zdefiniowanego w § 10 ust. 1 projektu Umowy deweloperskiej) w stanie wolnym od obciążeń hipotecznych, po dokonaniu przez Nabywcę wpłaty 100% (stu procent) ceny na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz na rachunek pomocniczy nr 12 1930 1419 2015 0300 0127 0009, prowadzony przez Bank, w przypadku umów niepodlegających Ustawie.

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 architektonicznobudowlanej 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;

8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;

9) 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 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 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 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 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 Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. w Warszawie, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. w Warszawie
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, są objęte gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, 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,
- Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. w Warszawie korzysta także z następujących znaków towarowych: Bank BPS S.A.

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, z późn. zm.). 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.