

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

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 100%

Data sporządzenia prospektu:

**PROSPEKT INFORMACYJNY PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
„MYŚLIBORSKA 1” PRZY ULICY MYŚLIBORSKIEJ 1, KU RZECE 11 W WARSZAWIE**



MIESZKANIE NR

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	STRUS DEVELOPMENT SP. Z O. O. KRS: 0000891700	
Adres	Siedziba: Al. Komisji Edukacji Narodowej 84 lok. 106, 02-777 Warszawa Biuro sprzedaży: ul. Myśluborska 1 LU 304, 03-185 Warszawa	
Numer NIP i REGON	NIP: 951-251-71-42	REGON: 388571822
Numer telefonu	Siedziba: 22 323 79 91 Biuro sprzedaży: 730 660 660	
Adres poczty elektronicznej	Siedziba: biuro@strusdevelopment.pl Biuro sprzedaży: mysluborska@strusdevelopment.pl	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.strusdevelopment.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Ul. Nocznickiego 29, 29b, 01-918 Warszawa
Data rozpoczęcia	16.12.2016 r.

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	9.10.2020 r.
--	--------------

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Ul. Wynalazek 3A, 3C, 3D, 3E, 02-677 Warszawa
Data rozpoczęcia	19.07.2019
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	07.02.2023

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Ul. 28 czerwca 1956 nr 346, 346 A, B, C, 61-440 Poznań
Data rozpoczęcia	28.07.2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	04.09.2024

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⁾	ul. Myśluborska 1, ul. Ku Rzece 11 ^[1] _{SEP} 03-194 Warszawa, działka ewidencyjna nr 3/17 z obrębu 4-06-34
Numer księgi wieczystej	WA3M/00504488/5

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak
---	------

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

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⁾	<p>W BEZPOŚREDNIM SĄSIEDZTWIE ZNAJDUJĄ SIĘ:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ na zachód – przy ul. Ku Rzece 3,5,5A,7,9,9A,9B - budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z garażami podziemnymi ▪ na południe – ogródki działkowe (ul. Delfina, Ku Rzece), Żłobek nr 77 w Warszawie (ul. Ku Rzece 4) ▪ na wschód - zabudowa jednorodzinna (ul. Myśliborska), Przedszkole Niepubliczne Jagódka (ul. Konwaliowa 38) ▪ na północ – działka budowlana – GH Development 9 Sp. z o.o. <p>W DALSZYM SĄSIEDZTWIE:</p> <ul style="list-style-type: none"> * na zachód - część terenu zarezerwowana pod Trakt Nadwiślański, dalej wał przeciwpowodziowy i rzeka Wisła * na południe - kanał Żerański * na wschód - Instytut Chemii i Techniki Jądrowej, ul. Myśliborska, w odległości ok.1 km od przedmiotowej inwestycji ul. Modlińska * na północ - Przedszkole publiczne nr 428 w Warszawie (ul. Myśliborska 35), Kościół Rzymskokatolicki Oraz Ośrodek Duszpasterski pw. Matki Bożej Pompejańskiej (ul. Myśliborska 28), Szkoła Podstawowa nr 118 w Warszawie (ul. Myśliborska 25) <p>Dodatkowo w sąsiedztwie znajdują się poniższe obiekty, które mogą zostać uznane za potencjalnie uciążliwe i wpływające na warunki życia:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Elektrociepłownia Żerań (ul.) * Stacja Pogotowia Ratunkowego i Transportu Sanitarnego „Meditrans” SPZOZ w Warszawie (ul. Dorodna 23) * Stan-Mar s.c. Skup złomu (ul. Myśliborska 43) * Eko-Max Recykling Sp. Z o. o – Zarządzanie odpadami (ul. Zarzecze 5) * Recykling Styropianu EKO ŻERAŃ (ul. Konwaliowa 11) *PARTNER Dariusz Apelski (ul. Zarzecze 11b) <p>Dodatkowo, zgodnie z Strategiczną Mapą Hałasu miasta Warszawy na 2022 r. (dostęp: https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=mapa_akustyczna&L=pl) wyznaczono następujące wskaźniki:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ hałasu drogowego: - na terenie inwestycji: LDWN w przedziale 60-65 dB

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	<p>Na terenie zadania inwestycyjnego nie obowiązuje plan ogólny gminy.</p> <p>Obecnie obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy - uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmieniona uchwałami nr: L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r., LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r. i LIII/1611/2021 z dnia 26 sierpnia 2021 r. oraz uzupełniona uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r. z późniejszymi zmianami.</p> <p>https://architektura.um.warszawa.pl/-/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-warszawy</p>
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	Dla tego rejonu nie został jeszcze uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
	Inne ⁴⁾	<p>BRAK</p> <p>Teren nad Wisłą (prawy brzeg, okolica Kładki Żerańskiej) prowadzi przez chronione obszary przyrody objęte programem Natura 2000.</p>
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu	Przeznaczenie terenu	Przedmiotowe działki nie są objęte MPZP

zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Maksymalna intensywność zabudowy	ND
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	ND
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	ND
	Maksymalna wysokość zabudowy	ND
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	ND
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	ND
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	ND

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.

	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	ND
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	ND

	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	ND
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	ND
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	ND
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 ¹⁾	Przeznaczenie terenu	Dla działek bezpośrednio graniczących z obszarem inwestycji : Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
	Maksymalna intensywność zabudowy	ND
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	ND
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	ND
	Maksymalna wysokość zabudowy	ND
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	ND
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	ND
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 (wielorodzinna)
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: Decyzja Nr 256/BIA/2008 o warunkach zabudowy z dn. 05 sierpnia 2008 r.	
	gabaryty	Szerokość elewacji frontowej- zróżnicowana w obszarze od 12m – 35m, dla zabudowy mieszkaniowej. Wysokość górnej krawędzi elewacji zróżnicowana: do IV V VI-VII, 12m + 20m + 24m

¹⁾ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

		<p>Z uwagi na kształt działki zaleca się zabudowę, która uwzględnia zabudowę na działkach sąsiednich.</p> <p>Dachy płaskie, dopuszcza się na fragmentach dachy ze spadkami</p>
	forma architektoniczna	Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach i garażem podziemnym
	usytuowanie linii zabudowy	Odniesieniem do ustalenia linii zabudowy powinna być zabudowa istniejąca i potrzeba uzyskania symetrii odległości zabudowy. Odległość linii zabudowy powinna wynosić min. 8 m od linii rozgraniczającej ul. Myśluborskiej.
	intensywność wykorzystania terenu	Wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek w obszarze analizowanym są zróżnicowane od 0,11 – 0,32, średnio ok. 0,23. Dla przedmiotowego terenu dopuszcza się wskaźnik max 0,4 w proj. Liniach rozgraniczających ulic – z uwagi na ograniczenie terenu inwestycji liniami rozgraniczającymi dla rozbudowy układu komunikacyjnego.

	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Inwestycja nie jest ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2044r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Została zrealizowana uwzględniając ochronę środowiska, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (wg. ART. 75.1. Prawo ochrony środowiska).
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Przedmiotowy teren nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Przedmiotowy teren nie znajduje się w obszarze ochrony konserwatorskiej.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	ND

	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Działka posiada dostęp bezpośredni do drogi publicznej – ul. Myśliborskiej i ul. Ku Rzece. Dodatkowo ustanowione zostały służebności gruntowe ustanowione na nieruchomości na działce 3/18 oraz 3/19, polegające na prawie przejazdu i przechodu wyznaczonymi ciągami komunikacyjnymi oraz na prawie korzystania z placu zabaw. Na działce zaprojektowano utwardzone dojścia i dojazdy do budynków oraz utwardzone miejsca postojowe dla niepełnosprawnych
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Kanalizacja sanitarna – wykonana, przyłącze do sieci miejskiej Instalacja wody zimnej – wykonana, przyłącze do sieci miejskiej Instalacja elektryczna – układ pomiarowy zlokalizowany wewnątrz budynku, a wewnętrzne linie zasilające stanowią instalację wewnętrzną w budynku. Odpady stałe - na terenie znajdują się dwa pomieszczenia na odpady stałe
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Co najmniej 25% działki, częściowo na gruncie rodzimym w celu umożliwienia naturalnego spływu wód deszczowych
	nadziemna intensywność zabudowy	Wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek w obszarze analizowanym są zróżnicowane od 0,11 – 0,32, średnio ok. 0,23. Dla przedmiotowego terenu dopuszcza się wskaźnik max 0,4 w proj. Liniach rozgraniczających ulic – z uwagi na ograniczenie terenu inwestycji liniami rozgraniczającymi dla rozbudowy układu komunikacyjnego.
	wysokość zabudowy	7 kondygnacji (24 m)
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ²⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak MPZP dla przedmiotowego terenu <u>Uzupełniająco:</u> UCHWAŁA NR XC/2311/2014 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY z dnia 11 września 2014 r. - w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Morelowej i Kowalczyka (odległość ok.1 km od przedmiotowej nieruchomości) UCHWAŁA Nr XXXIX/517/01 RADY GMINY WARSZAWA-BIAŁOŁĘKA z dnia

²⁾ 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.

		<p>30 marca 2001 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "PIEKIEŁKO" w gminie Warszawa - Białoleka. ((odległość ok.1 km od przedmiotowej nieruchomości)</p> <p>https://architektura.um.warszawa.pl/bialoleka</p>
	<p>decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<p>W promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości odnotowano decyzje:</p> <p>Decyzja nr 106/AM/BIA/PB/2024 z dnia 10 maja 2024 r. o warunkach zabudowy zespołu budynków mieszkaniowo-usługowych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, parkingiem terenowym oraz infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działkach ewid. Nr 14 i 15 z obrębu 4-06-34 przy ul. Myśliborskiej</p> <p>Decyzja nr 101/B/2023 z dnia 23 czerwca 2023 r. o warunkach zabudowy Budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną na działkach ewid. Nr 14 i 15 z obrębu 4-06-34 przy ul. Myśliborskiej</p> <p>Decyzja nr 28/15 z dnia 27 lutego 2015 r. o warunkach zabudowy Budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na działkach ewid. Nr 14 i 15 z obrębu 4-06-34 przy ul. Myśliborskiej</p> <p>Decyzja nr 135/BIA/WZ/2024 z dnia 03 kwietnia 2024 r. o warunkach zabudowy Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym na działkach ewid. 5/1, 6/1, 6/2 z obrębu 4-06-09 przy ul. Myśliborskiej</p> <p>Decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 228/BIA/WZ/2024 z dnia 08 lipca 2024 r. o warunkach zabudowy Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym na działce ewid. 4/2 z obrębu 4-06-09 przy ul. Myśliborskiej</p> <p>Decyzja nr 229/BIA/WZ/2024 z dnia 10 lipca 2024 r. o warunkach zabudowy Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z</p>

		<p>garażem podziemnym na działce ewid. 3/2 z obręb 4-06-09 przy ul. Myśliborskiej</p> <p>Decyzja nr 162/BIA/22 z dnia 27 grudnia 2022 r. o warunkach zabudowy - Zespół budynków biurowych wraz z zapleczem warsztatowo-magazynowym na działce nr ewid. 75/16 z obręb 4-06-09 przy ul. Gołdapskiej</p> <p>Decyzja nr 19/22 z dnia 24 stycznia 2022 r. o warunkach zabudowy – budowa jednorodzinna na działce nr ewid. 12 z obręb 4-06-09 przy ul. Dorodnej</p> <p>Decyzja nr 230/BIA/WZ/2024/U z dnia 10 lipca 2024 r. o warunkach zabudowy – Budynek jednorodzinny z częścią na działkach ewid. 93,94,95 z obręb 4-06-33 przy ul. Laurowej</p> <p>Decyzja nr 15/23 z dnia 15 stycznia 2023 r. o warunkach zabudowy – bud. mieszk.-gosp. Na działce o nr ewid. 48 z obręb 4-06-33 przy ul. Laurowej 4</p> <p>Decyzja nr 164/B/2023 z dnia 30 sierpnia 2023 r. o warunkach zabudowy - Budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze z garażem podziemnym na działce ewid. 122 z obręb 4-06-32 przy ul. Modlińskiej</p> <p>Decyzja nr 122/BIA/WZ/2024/O z dnia 20 marca 2024 r. o warunkach zabudowy - Budowa czterech budynków wielorodzinnych z garażami na działce ewid. 86 z obręb 4-06-29 przy ul. Modlińskiej</p> <p>Dodatkowo trwa budowa Parku Żerańskiego (na zachodnim nabrzeżu Kanału Żerańskiego, od ul. Modlińskiej do ul. Płochocińskiej)</p>
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Decyzje wydane po 1 stycznia 2021r. w Biurze Ochrony środowiska:

		<p>Decyzja nr 539/OŚ/2023 z dnia 06-12-2023 na działkach ewid. Nr 14 i 15 z obrębu 4-06-34 (realizacja zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych)</p> <p>Decyzja nr 36/OŚ/2023 z dnia 19.01.2023 na działkach ewid. 4-06-34,1/1,1/2, 1/12, 5/1, 5/2, 5/11, 2 (zabudowa mieszkaniowa)</p> <p>Decyzja nr 58/OŚ/2022 z dnia 28-01-2022 na działkach ewid. 4-06-14,27/5 (Akumulator ciepła i wytwornica pary)</p> <p>Decyzja nr 447/OŚ/2023 z dnia 11-10-2023 na działkach ewid. 4-06-33,4 (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna)</p> <p>Decyzja nr 218/OŚ/2023 z dnia 24-05-2023 na działkach ewid. 4-06-31,102/3, 103 (Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi)</p> <p>Decyzja nr 446/OŚ/2023 z dnia 11.10.2023 na działkach ewid. 9/1,4-06-10 (zespół budynków usługowo-handlowych)</p> <p>Decyzja nr 269/OŚ/2022 z dnia 06.05.2022 na działkach ewid. 4-06-09,75/15, 75/16 (zabudowa usługowa z garażem podziemnym)</p>
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	ND
	miejscowych planach odbudowy	ND
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Budowa traktu nadwiślańskiego wg. Decyzji Nr 256/BIA/2008 z dn. 05 sierpnia 2008 r. – projekt obecnie zawieszony
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o zezwoleniu na o ustalenie lokalizacji linii kolejowej

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym.

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	Nr 7/BIA/18 z dnia 12.01.2018 r. oraz Nr 29/BIA/2019 z dnia 08.02.2019 r. Nr 145/BIA/2020 z 08.07.2020 i 246/BIA/2020 z 21.10.2020 r. wydane	

	przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	01.06.2021	
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	ND	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	ND	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie: 15.10.2018 r. Zakończenie: 01.06.2021 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2 na jednej płycie garażowej
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Minimalny odstęp 15,40m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiaru dokonuje się na poziomie posadzki, w stanie wykończonym deweloperskim, tj. z uwzględnieniem tynków, z dokładnością do 0,01 m ² . Stanowi on sumę powierzchni poszczególnych pomieszczeń wykazanych w załączniku nr 1.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne: 100%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku 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 ³⁾	0,45%

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone na otwarty rachunek powierniczy: Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy funkcjonuje zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20.05.2021r o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego – art. 6-14</p> <p>Bank wypłaci Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym nie wcześniej niż po 30 dniach od zawarcia umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4, i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz: 1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo 2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego – w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3.</p> <p>W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach, 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 lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca</p> <p>Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 i 3. 2. W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do</p>
---	---

³⁾ 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. 000) 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.

	<p>rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p> <p>Koszty kontroli ponosi deweloper.</p> <p>W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów.</p> <p>Powyższy przepis stosuje się odpowiednio w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 1080 i 1177) lub przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2020 r. poz. 814 i 1298 oraz z 2021 r. poz. 1080 i 1177).</p> <p>W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, innego niż na podstawie art. 43, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym</p> <p>Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w ust. 1.</p>
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	PKO BP S. A.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Nie dotyczy – inwestycja oddana do użytkowania
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie będzie podlegać waloryzacji
<p>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</p>	
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>§ 7 Umowy Przedwstępnej</p> <p>Odstąpienie od zawartej umowy może nastąpić zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20.05.2021r o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego – art. 43 – 45.</p>
<p>I. Informacja o:</p> <p>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</p>	

obciążenie istnieje, albo zgodzie 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;

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;
- 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 **PKO BP S. A.**, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 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 **PKO BP 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,
- **PKO BP S. A.** [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych:



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, o której mowa w 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 systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

CZEŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnegom ²
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnegozł /m ²
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Do

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	Liczba kondygnacji	Liczba kondygnacji naziemnych: 5-7 Liczba kondygnacji podziemnych: 2
	Technologia wykonania	Załącznik nr 4
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Załącznik nr 4
jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba lokali w budynku	W budynku Myśluborska 1 – 159 W budynku Ku Rzece 11 - 53
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	221 – w garażu podziemnym
	Dostępne media w budynku	- C.O. z sieci miejskiej - kanalizacja sanitarna - kanalizacja deszczowa - energia elektryczna - instalacje teletechniczne: (telefon, domofon, TV, Internet)
	Dostęp do drogi publicznej	Zapewniony od strony ul. Myśluborskiej i Ku Rzece
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal usytuowany na piętrze w klatce..... (budynek Myśluborska 1/Ku Rzece 11)	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Załączniki: „Rzut lokalu” oraz „Standard wykończenia”.	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	10.06.2021	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Do	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Hala garażowa , dla której prowadzona jest KW nr WA3M/00531083/4. Nabywany udział wynosi .../228	

Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowegozł
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Do

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera