

**PROSPEKT INFORMACYJNY
DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
PN. „OSIEDLE CZEREMCHOWA M² ETAP II”**

realizowanego na działkach ewidencyjnych nr 9/9 i 10/6, obręb ewidencyjny 4-02-32
położonych w Warszawie przy ul. Czeremchowej,
polegającego na budowie ośmiu dwulokalowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w
zabudowie bliźniaczej i wolnostojącej wraz z zagospodarowaniem działek ew. nr 9/9 i
10/6.



DEWELOPER:

RDA CZEREMCHOWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

ul. Sochacz 16A, 21-400 Łuków

KRS: 0001083035, NIP: 8252204284

Podstawa prawna:

Ustawa z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 poz. 1177 ze zm.)

Sporządzony dnia: 25 marca 2025r.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	RDA CZEREMCHOWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ KRS: 0001083035	
Adres	ul. Sochacz 16A, 21-400 Łuków	
Nr NIP i REGON	NIP: 8252204284	REGON: 527511735
Nr telefonu	+48 787 516 966	
Adres poczty elektronicznej	biuro@adresidence.pl	
Nr faksu		
Adres strony internetowej Dewelopera	osiedleczeremchowa.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	
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	

OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100.000 zł	Nie
---	-----

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI W RAMACH PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i nr działki ewidencyjnej i nr obrębu ewidencyjnego ¹	ul. Czeremchowa 32, Warszawa, gm. m.st. Warszawa, kod pocztowy: 03-159, nr działki ewidencyjnej: 9/9 i 10/6, obręb ewidencyjny: 4-02-32
Nr księgi wieczystej	WA3M/00547200/6
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nieruchomość nie jest obciążona hipoteką. Brak jest wniosków o obciążenie hipoteką księgi wieczystej nieruchomości. W dziale czwartym księgi wieczystej nieruchomości mogą być ujawnione roszczenia banków w stosunku do nabywców lokali mieszkalnych (kredytobiorców tych banków) o ustanowienie hipotek na lokalach zabezpieczonych kredytem. W/w roszczenia zostaną wykreślone z działu czwartego księgi wieczystej nieruchomości po ustanowieniu

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

	odrębnej własności lokali, których dotyczą te wpisy. Podstawę prawną w/w wpisów stanowi art. 20 ust. 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²		
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	<p>Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów sąsiednich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, • U- tereny zabudowy usługowej, • UM- tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej, • UHG- tereny usług handlu i gastronomii, • WZ- teren ujęć wody. <p>W pobliżu znajduje się:</p> <ul style="list-style-type: none"> • przedszkole, • szkoła podstawowa, • sklep spożywczy, • bankomat, • paczkomat. <p>Zgodnie z zapisami Uchwały Nr LXVIII/1992/2006 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 2006-02-09 opublikowanej dnia 21 marca 2006r. poz. 1733 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Dąbrówka Szlachecka, działki ew. nr 9/9 i 10/6 z obrębem 4-02-32 usytuowane przy ul. Czeremchowej znajdują się w granicach oznaczenia symbolem MN z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną.</p>	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁴	Plan ogólny gminy	<p>Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Stołecznego Warszawy ze zmianami*</p> <p>Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LIII/1611/2021 Rady m.st. Warszawy z 26 sierpnia 2021r. - ujednoliconą formą Załącznika Nr 1 do Uchwały Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10.10.2006r. z wyróżnieniem zmian*</p> <p>Biuletyn Informacji Publicznej</p> <p>https://architektura.um.warszawa.pl/-/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-warszawy</p>

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 Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji.

	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Nr LXVIII/1992/2006 Rady Miasta stołecznego Warszawy z dnia 9 lutego 2006r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Dąbrówka Szlachecka. https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp/dane/Plany/Bialoleka/2.30.pdf
	Miejscowy plan odbudowy	Nie podjęto uchwały.
	Inne, tj. Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie: 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK, 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów), 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją, 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, 7) uznania zabytku za pomnik historii, 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego, 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.	1) brak, 2) brak, 3) obszar chronionego krajobrazu warszawski na granicy działki, 4) brak, 5) brak, 6) brak, 7) brak, 8) brak, 9) brak.
Ustalenia obowiązującego	Przeznaczenie terenu	MN- przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo jednorodzinne w formie wolnostojącej i bliźniaczej

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny wskaźnik - brak
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Ustala się nieprzekraczalną wysokość nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 2 kondygnacji z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 10m n.p.t. do kalenicy dachu.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na jeden dom rodzinny, pół budynku bliźniaczego lub segment w zabudowie szeregowej.
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody, krajobrazu:		
<p>§ 6 ust. 5 MPZP</p> <p>Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony i kształtowania środowiska:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dopuszcza się realizację wyłącznie usług nieuciążliwych, 2) nakazuje się pozostawienie wskazanych na rysunku planu terenów oznaczonych symbolem ZLs (obszar zgodnie z rejestrem ewidencji gruntu zakwalifikowany jako teren leśny) w użytkowaniu leśnym, z możliwością łącznego użytkowania z przyległymi terenami nie leśnymi, pod warunkiem nie uszczuplania istniejącego drzewostanu, 3) nakazuje się zachowanie istniejących zespołów drzew oraz pojedynczych drzew zaznaczonych na rysunku planu, 4) nakazuje się zachowanie co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej, 5) dla wskazanych na rysunku planu terenów intensywnie zadrzewionych, nakazuje się opracowanie inwentaryzacji zieleni z jej waloryzacją, na etapie przygotowywania inwestycji oraz zachowanie co najmniej 60% działki budowlanej, jako powierzchni biologicznie czynnej, 6) nakazuje się wprowadzenie zieleni towarzyszącej zabudowie, w szczególności w strefie przyulicznej, 7) nakazuje się wykonanie badań gruntowych w celu ustalenia możliwości i głębokości podpiwniczenia. Na terenach występowania wód gruntowych na głębokości od 0 do 1,5m poniżej poziomu terenu, zakazuje się realizacji obiektów podpiwniczonych, 8) nakazuje się dostosowanie do ustaleń określonych w rozdziale 4 w zakresie obsługi inżynierskiej. 		
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią:		
<p>§ 17 MPZP</p> <p>Na całym obszarze objętym planem, znajdującym się w zasięgu potencjalnego zagrożenia powodziowego spowodowanego zalewem tzw. wodą stuletnią, obowiązuje wprowadzenie rozwiązań technicznych i przestrzennych, minimalizujących skutki zalewu lub podtopienia. Działka położona jest na obszarze zagrożenia powodziowego w przypadku całkowitego zniszczenia prawego waju przeciwpowodziowego na rzece Wiśle. Działka ewidencyjna nie znajduje się natomiast na Mapach Zagrożenia Powodziowego i Mapach Ryzyka Powodziowego PGW Wód Polskich z głębokością wody 10% - raz na 10 lat, 1% - raz na 100 lat, 0,2% -</p>		

	<p>raz na 500 lat. Oznacza to, że jeśli prawy wał przeciwpowodziowy nie zostanie zniszczony, działka nie jest zagrożona powodzią.</p> <p>Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:</p> <p>§ 16 MPZP</p> <p>Na rysunku planu wskazuje się obiekty archeologiczne objęte ochroną konserwatorską na sąsiedniej dz. ew. nr 9/7:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) stanowisko nr 5466/3 (osadnictwo z okresu wpływów rzymskich), 2) stanowisko 5466/4 (osadnictwo średniowieczne). <p>2. Na terenach gdzie występują obiekty archeologiczne obowiązują następujące ustalenia:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) obowiązek uzyskania przez inwestora, od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, przed wydaniem pozwolenia na budowę, uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji związanych z wykonywaniem prac ziemnych, 2) obowiązek przeprowadzenia, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, przez inwestora i na jego koszt, badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji, 3) obowiązek uzyskania od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, pozwolenia na rozpoczęcie i prowadzenie badań archeologicznych. <p>Same działki ew. nr 9/9 i 10/6 nie znajdują się na obszarze w/w stanowiska archeologicznego.</p> <p>Wymagania dotyczące innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:</p> <p>Brak.</p> <p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji:</p> <p>§ 19. MPZP</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Plan wyznacza linie rozgraniczające terenów przewidzianych pod komunikację publiczną oraz określa klasyfikację układu drogowego i zasady obsługi komunikacyjnej poszczególnych rejonów, zgodnie z rysunkiem planu. 2. Plan wyznacza szerokość ulic w liniach rozgraniczających (wielkości wniesione i zwymiarowane na rysunku planu). 3. Przyjmuje się, że następujące ulice stanowią elementy podstawowego miejskiego układu drogowo ulicznego oraz pełnią funkcje ponadlokalne w stosunku do obszaru objętego planem: <ol style="list-style-type: none"> a) ul. Modlińska, ulica główna ruchu przyspieszonego, oznaczona na rysunku planu symbolem GP, b) ulice: Mehofferabis, Klasyków, Mehoffera ulice zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolem Z. 4. Plan określa powiązania obszaru planu z układem komunikacyjnym wymienionym w ust. 3, poprzez skrzyżowania wyznaczone na rysunku planu. 5. Ustala się obsługę istniejącego i projektowanego zagospodarowania wzdłuż ul. Modlińskiej i ul. Mehofferabis od jezdni serwisowych prowadzonych w korytarzu ulic lub od układu lokalnego. 6. Plan ustala podstawowy układ komunikacji kołowej obsługującej obszar objęty planem (ulice lokalne, oznaczone symbolem L): Projektowana 1L, Czeremchowa L, Chlubna L, ciąg ulic Animusza Prząśniczek L. 7. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą co najmniej 12m dla ulic lokalnych (w wyjątkowych sytuacjach ze względu na istniejące zagospodarowanie dopuszcza się szerokość 10m). 8. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla ulic dojazdowych wynoszącą co najmniej 10m (w wyjątkowych sytuacjach dopuszcza się szerokość 8m), dla ciągów pieszojezdnych co najmniej 6m, a dla dojazdów do 4 działek budowlanych co najmniej 5m. 9. Dopuszcza się realizację ogólnodostępnych zatok parkingowych wzdłuż ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem L, których szerokość w liniach rozgraniczających jest większa lub równa 13m (zatoki równoległe) i 15m (zatoki prostopadłe). 10. W obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych o funkcji lokalnej lub dojazdowej, ustala się rezerwy terenu dla podstawowych
--	--

urządzeń podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej oraz prowadzenia ciągów pieszych.

11. Ustala się rezerwę terenową pod realizację skrzyżowania ulicy klasy zbiorczej Z ulicą Modlińską. Dla pozostałych skrzyżowań (ulic zbiorczych z lokalnymi i dojazdowymi oraz lokalnych z dojazdowymi) ustala się obowiązek stosowania narożnych ścież linii rozgraniczających o wymiarach co najmniej 5m na 5m.

12. Ustala się obszarę poprzez komunikację autobusową prowadzoną ulicami: Modlińską, Mehoffera i Mehofferabis.

13. W przypadku dokonywania podziału nieruchomości na działki budowlane, w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej, dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości co najmniej 8m, włączonych do istniejącego układu dróg lokalnych.

§ 20 MPZP

Ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych dla obiektów nowo wznoszonych i rozbudowywanych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1 miejsce na lokal mieszkalny, jednak nie mniej niż 1 miejsce na 60m² powierzchni użytkowej,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca postojowe na dom jednorodzinny, połowę budynku bliźniaczego lub segment w zabudowie szeregowej,
- 3) dla biur i urzędów 2 miejsca postojowe na powierzchnię nie przekraczającą 100m²; przy powierzchni przekraczającej 100m², 2 miejsca postojowe oraz dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m²,
- 4) dla handlu i usług 2 miejsca postojowe na powierzchnię nie przekraczającą 100m²; przy powierzchni przekraczającej 100m², 2 miejsca postojowe oraz dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m²,
- 5) dla hurtowni 2 miejsca postojowe na 500m² powierzchni użytkowej; przy powierzchni przekraczającej 500m², 2 miejsca postojowe oraz dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200m² powierzchni,
- 6) dla zakładów produkcyjnych:
 - a) 10 miejsc postojowych na powierzchnię nie przekraczającą 100m²; przy powierzchni przekraczającej 100m², 10 miejsc postojowych oraz dodatkowo 5 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 50m² lub
 - b) 35 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, przy zatrudnieniu powyżej 100 osób, 35 miejsc postojowych oraz 3 miejsca postojowe na każdą kolejną grupę 10 pracowników,
- 7) dla obiektów sportowych:
 - a) 20 miejsc postojowych na 150m² powierzchni użytkowej lub
 - b) 20 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie,
- 8) dla obiektów gastronomii:
 - a) 12 miejsc postojowych na 70m² lub
 - b) 10 miejsc postojowych na 50 miejsc konsumpcyjnych,
- 9) dla zakładów opieki zdrowotnej:
 - a) 10 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej lub
 - b) 2 miejsca postojowe na gabinet,
- 10) dla obiektów kultury 20 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie,
- 11) dla obiektów hotelowych:
 - a) 10 miejsc postojowych na powierzchnię nie przekraczającą 500m²; przy powierzchni przekraczającej 500m², 10 miejsc postojowych oraz dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m² lub
 - b) 15 miejsc postojowych na 50 łóżek, przy ilości łóżek przekraczającej 50, 15 miejsc postojowych oraz dodatkowo 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 10 łóżek,
- 12) dla stacji obsługi samochodów 4 miejsca postojowe na każde stanowisko naprawcze.

Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

§ 21 MPZP

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę dla istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- 2) obowiązek podłączenia zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- 3) zasilanie w wodę w oparciu o magistralę wodociagową Φ 500 i przewód rozdzielczy Φ 250 w ul. Modlińskiej oraz istniejącą sieć rozbiorną w osiedlu.

§ 22 MPZP

W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:

- 1) objęcie systemem miejskiej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych w systemie ciśnieniowym przez sieć kanałów drugorzędnych i projektowane kolektory oraz (po zmodernizowaniu) istniejącą pompownię "Batory" w rejonie ul. Husa,
- 3) obowiązek podłączenia zabudowy realizowanej na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, wydanej po wejściu w życie planu, do miejskiej sieci kanalizacyjnej w chwili jej wykonania,
- 4) do czasu zrealizowania systemu miejskiej sieci kanalizacyjnej i wodociągowej, dopuszczenie realizacji:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce budowlanej o powierzchni co najmniej 600m² (z tolerancją 10%) dla jednego budynku mieszkalnego (wolno stojącego lub połowy budynku bliźniaczego),
 - b) obiektu usługowego na działce budowlanej o powierzchni dla jednego obiektu co najmniej 1000m² (z tolerancją 10%),
 - c) budynku mieszkalnego i usługowego w formie wolno stojącej na działce budowlanej o powierzchni co najmniej 1300m² (z tolerancją 10%) opartych na indywidualnych rozwiązaniach inżynierskich (szczelne bezodpływowe zbiorniki nieczystości) na warunkach określonych przez przepisy szczegółowe.

§ 23 MPZP

W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) obowiązek indywidualnego zagospodarowania w granicach własnej działki budowlanej, wód deszczowych z dachów i dróg wewnętrznych, w szczególności w rejonach, gdzie poziom wód gruntowych jest niższy niż 1,5m od poziomu terenu, poprzez gromadzenie i stopniowe rozsączkowanie do gruntu,
- 2) obowiązek podczyszczenia przed odprowadzeniem (celem usunięcia związków zawiesiny ogólnej i substancji ekstrahujących się eterem naftowym), ścieków deszczowych z dróg, parkingów i placów,
- 3) realizację lokalnych układów sieci kanalizacji deszczowej w układzie grawitacyjnym lub poprzez lokalne pompownie ścieków, z odprowadzeniem wód (ścieki z powierzchni utwardzonych, z dróg ponad osiedlowych), po ich obowiązkowym podczyszczeniu, do kanału Henrykowskiego, Strugi Skurcza i Stawów Czajki.

§ 24 MPZP

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) pełne pokrycie potrzeb na energię z sieci publicznej,
- 2) zasilanie terenu przez istniejącą stację RPZ "Henryków" lub "Białotęka",
- 3) modernizację istniejących sieci średniego napięcia oraz rozbudowę sieci energetycznej o nowe linie kablowe i stacje transformatorowe wewnętrzne.

§ 25 MPZP

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz do celów komunalno-bytowych i ewentualnie ogrzewania, dla istniejącej i projektowanej zabudowy,
- 2) ustala się zasilanie z miejskiej sieci gazowej poprzez realizację zewnętrznej sieci od gazociągu średniego ciśnienia Φ 300 w ul. Modlińskiej,

	<p>3) ustala się rozbudowę sieci gazociągów średniego ciśnienia i doprowadzenia gazu do poszczególnych budynków poprzez realizację zewnętrznej sieci gazowej, zgodnie z przepisami szczególnymi.</p> <p>§ 26 MPZP W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się: 1) docelowe podłączenie obszaru do miejskiej sieci ciepłej (położona najbliżej obszaru objętego planem sieć ciepła 2 x Dn 800mm, znajduje się w ul. Modlińskiej i zakończona jest komorą na wysokości ul. Kołacińskiej), 2) dopuszcza się ogrzewanie z lokalnych źródeł ciepła opalanych gazem, olejem opałowym lekkim (o zawartości siarki poniżej 0,3%), zasilanych energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii.</p> <p>§ 27 MPZP Wywóz odpadów stałych i nieczystości ciekłych z terenu objętego planem odbywa się zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.</p>	
<p>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</p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> • MN- przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo jednorodzinne w formie wolnostojącej i bliźniaczej, • U- podstawowe: usługi publiczne i komercyjne, siedziby i obiekty służb publicznych, jak policja, straż pożarna o zasięgu lokalnym i ponadlokalnym oraz obiekty o funkcji magazynowo składowej i produkcyjnej o uciążliwości ograniczonej do działki, na której są prowadzone, • 9DK, 10 DK, 14 DK, 10 KX- teren komunikacji,
	<p>Maksymalna intensywność zabudowy</p>	<ul style="list-style-type: none"> • MN- Maksymalny wskaźnik - brak, • U-Maksymalny wskaźnik -brak, • 9DK, 10 DK, 14 DK, 10 KX- brak,
	<p>Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy</p>	<ul style="list-style-type: none"> • MN- brak, • U- brak, • 9DK, 10 DK, 14 DK, 10 KX- brak,
	<p>Maksymalna powierzchnia zabudowy</p>	<ul style="list-style-type: none"> • MN-brak, • U-brak, • 9DK, 10 DK, 14 DK, 10 KX-brak,
	<p>Maksymalna wysokość zabudowy</p>	<ul style="list-style-type: none"> • MN- Ustala się nieprzekraczalną wysokość nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 2 kondygnacji z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 10m n.p.t. do kalenicy dachu. • U- ustala się nieprzekraczalną wysokość nowo realizowanej zabudowy do 3 kondygnacji, nie więcej niż 12m n.p.t. do kalenicy dachu, od strony ul. Modlińskiej, ustala się wysokość nowo realizowanych

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

		<p>budynków usługowych co najmniej na 2 kondygnacje, nie mniej niż 8m n.p.t. do kalenicy dachu,</p> <ul style="list-style-type: none"> • 9DK, 10 DK, 14 DK, 10 KX-brak,
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<ul style="list-style-type: none"> • MN- 40%, • U-30%, • 9DK, 10 DK, 14 DK, 10 KX-brak,
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<ul style="list-style-type: none"> • MN- Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- 2 miejsca postojowe na jeden dom rodzinny, pół budynku bliźniaczego lub segment w zabudowie szeregowej. • U- dla handlu i usług 2 miejsca postojowe na powierzchnię nie przekraczającą 100m²; przy powierzchni przekraczającej 100m², 2 miejsca postojowe oraz dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m², • 9DK, 10 DK, 14 DK, 10 KX-brak,
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	Nie dotyczy
	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	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	<p>1. Modernizacja sieci dróg istniejących (jezdnia lokalna położona w liniach rozgraniczających ul. Modlińskiej oraz m.in. ulice:</p>

<p>promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym zawarte w: ⁶</p>		<p>Chlubna, Mehoffera, Klasyków, Czeremchowa, Husa, Animuszu, Przylesie, Prząśniczek, Żiżki, Stągiewna, Czarodzieja, Geograficzna, Kabrioletu).</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Realizacja nowego układu drogowego o funkcji ponadlokalnej Mehoffera-bis, ul. Projektowana 1 oraz sieci dróg wewnętrznych, obsługujących ruch lokalny. 3. Modernizacja istniejącej ścieżki rowerowej wzdłuż ul. Modlińskiej oraz dopuszczenie realizacji ścieżki rowerowej wzdłuż ul. Klasyków i Mehoffera-bis. 4. W liniach rozgraniczających projektowanej ul. Mehoffera - bis przewiduje się rezerwę terenową pod realizację magistrali wodociągowej oraz pod rozbudowę lub modernizację tłocznych przewodów kanalizacji sanitarnej. 5. ul. Projektowana 9D - ulica dojazdowa przecinająca działkę na której realizowana jest inwestycja. 6. Na terenach urządzeń do odprowadzania ścieków, oznaczonych na rysunku planu symbolem NO, obowiązują następujące ustalenia: 1) możliwość rozbudowy i modernizacji istniejących tłocznych przewodów kanalizacji sanitarnej (2 x Ø1200 mm) z pompowni "Nowodwory" do oczyszczalni "Czajka". 7. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę przemysłową, oznaczonych na rysunku planu symbolem P ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: zakłady przemysłowe, bazy, składy, przedsiębiorstwa budowlane, przedsiębiorstwa gospodarki komunalnej, usługi o zasięgu ponadlokalnym.
	<p>decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<p>Budowy i rozbudowy sieci deszczowych, kanalizacyjnych, wodociągowych, gazowych, elektroenergetycznych,</p>

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.

		kontenerowych stacji transformatorowych.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	1. Realizacja inwestycji z obszaru Gospodarki Obiegu Zamkniętego (GOZ) na Oczyszczalni Ścieków „Czajka” w Warszawie; decyzja nr 412/OŚ/2023. 2. Budowa sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie dz. ew. 3/3, 3/7, 4/3, 4/6, 4/8, 5/3, 5/7, 9/4, 9/5, 10/1, 10/2, 11/1, 15/3, 15/6, 16/3, 16/6, 17/3, 17/25, 18/3, 18/20, 52, 53/6 ob. 4-01-15 przy ul. Ćwiklińskiej w Warszawie; decyzja nr 752/OŚ/2022.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak.
	miejscowych planach odbudowy	Brak.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak.
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Przedmiotowe ustalenia zostały szczegółowo wskazane w załączniku nr 7 do prospektu informacyjnego.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie wydano żadnej decyzji w myśl ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie wydano żadnej decyzji w myśl ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Nie wydano żadnej decyzji w myśl ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie wydano żadnej decyzji w myśl ustawy z dnia 21 lipca 2022r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej w zakresie sieci przesyłowej	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie wydano żadnej decyzji w myśl ustawy z dnia 22 lipca 2022r. o usprawnieniu procesu inwestycyjnego Centralnego Portu Komunikacyjnego.

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie wydano żadnej decyzji w myśl ustawy z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie wydano żadnej decyzji w myśl ustawy z dnia 22 lutego 2019r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych 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
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał.	<p>- Decyzja nr 280/2023 z dnia 21.08.2023r. zatwierdzająca projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dla budowy czterech dwulokalowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej z instalacją gazową, jednego dwulokalowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej oraz części ciągu pieszo jezdnego na terenie działki ew. nr 9/9 (dawniej 9/2) z obrębem 4-02-32 przy ul. Czeremchowej w dzielnicy Białoleka w m.st. Warszawie. Decyzja nr 280/2023 z dnia 21.08.2023r. została przeniesiona na RDA Czeremchowa Sp. z o.o. decyzją nr 15/BIA/PB/2025/P z dnia 20.01.2025r.</p> <p>- Decyzja nr 131/BIA/PB/2024/Z z dnia 24.04.2024r. zmieniająca decyzję nr 191/2023r. z dnia 21.06.2023r. (decyzja nr 191/2023 z kolei zmieniała decyzję nr 132/2023r. z dnia 26.04.2023r.) oraz decyzję nr 280/2023 z dnia 21.08.2023r. Decyzja nr 131/BIA/PB/2024/Z z dnia 24.04.2024r. została przeniesiona na AD Residence Sp. z o.o. i RDA Czeremchowa Sp. z o.o. decyzją nr 19/BIA/PB/2025/P z dnia 20.01.2025r. Na podstawie decyzji nr 132/2023, 191/2023 i 131/BIA/PB/2024/Z realizowane są prace zarówno na działce ew. nr 9/9 przez RDA Czeremchowa Sp. z o.o. jak i na działce ew. nr 9/7 przez AD Residence Sp. z o.o.</p> <p>- Decyzja nr 196/BIA/PB/2024 z dnia 17.06.2024r. zatwierdzająca projekt architektoniczno-budowlany oraz projekt zagospodarowania terenu i udzielająca pozwolenia na budowę dla budowy jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w zabudowie wolnostojącej oraz dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej na terenie działki ew. nr 10/6 z obrębem 4-02-32 przy ul. Czeremchowej w dzielnicy Białoleka w m.st. Warszawie. Wszystkie powyższe decyzje wydane zostały przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy.</p>	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwolenie 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 2021r. 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 prac budowlanych	13 września 2023r. - termin rozpoczęcia prac budowlanych, 30 kwietnia 2026r. - termin zakończenia prac budowlanych.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	liczba budynków mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> • 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej i wolnostojącej,
	rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	ok. 4 cm pomiędzy budynkami bliźniaczymi; ok. 510 cm pomiędzy budynkiem nr 2 a budynkiem nr 3 oraz pomiędzy budynkiem nr 4 a budynkiem nr 5 na dz. ew. nr 9/9; ok. 300 cm pomiędzy budynkiem nr 1 a budynkiem nr 2 na dz. ew. nr 10/6; ok. 1331cm pomiędzy linią budynków na działce ew. nr 9/9 a linią budynków na działce ew. nr 10/6. Wzajemną orientację oraz układ budynków na obu działkach pokazano w załączniku nr 4a, 4b i załączniku nr 6 do prospektu informacyjnego.
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<p>Ostateczna powierzchnia Lokalu Mieszkalnego zostanie ustalona po wykonaniu ścianek działowych, posadzek zgodnie z normą PN-ISO 9836:2015-12 i z następującymi zastrzeżeniami:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01 m²), - dla lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi (ale nie licząc listew przypodłogowych i innych tym podobnych elementów), - nie będzie wliczana powierzchnia otworów lub nisz na drzwi i okna, ani też powierzchnia zajęta przez stałe przegrody budowlane (ściany murowane). <p>Niezależnie od postanowień normy PN-ISO 9836:2015 dla potrzeb rozliczeń między Stronami, powierzchnia garażu jest wliczana do powierzchni użytkowej lokalu zarówno w sytuacji gdy garaż będzie pomieszczeniem przynależnym do lokalu jak i w sytuacji gdy garaż będzie składową lokalu.</p>	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia	Rodzaj posiadanych środków finansowych- kredyt, środki własne, inne	<ul style="list-style-type: none"> - 70 % środki własne, - 30 % środki pochodzące z wpłat nabywców,

deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	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 ⁷	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 1) Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym zapewnia środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla Dewelopera przez Bank mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa, na podstawie zawartej w dniu 24 marca 2025r. roku pomiędzy bankiem a Deweloperem, Umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego dla dewelopera (zwanego dalej MRP). Środki wpłacone przez Nabywców na MRP mogą zostać wykorzystane przez Dewelopera wyłącznie na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w umowie deweloperskiej. Bank ewidencjonuje wpłaty dokonane na MRP i wypłaty z MRP odrębnie dla każdego Nabywcy, na przypisanym odrębnie dla każdego Nabywcy koncie, posiadającym indywidualny numer nadany dla Nabywcy. Dyspozycja wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na MRP będzie realizowana po stwierdzeniu przez mBank S.A., zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z Umową Deweloperską i harmonogramem Przedsięwzięcia deweloperskiego. Prawo wypowiedzenia umowy prowadzenia Rachunku Powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy.	mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Harmonogram w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego w etapach stanowi załącznik nr 1 do prospektu informacyjnego.	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Jeżeli pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową Lokalu a powierzchnią użytkową Lokalu wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej wystąpi różnica, Cena	

⁷ Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

ulegnie korekcie, a Deweloper doręczy Nabywcy zawiadomienie o wynikach obmiaru powykonawczego i korekcie Ceny. Jeśli na skutek zmiany powierzchni Lokalu:

- 1) Cena ulegnie zwiększeniu, Nabywca, w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od dnia doręczenia mu zawiadomienia o wynikach obmiaru powykonawczego i korekcie Ceny, dokona na rzecz Dewelopera dopłaty do Ceny kwoty, o którą Cena uległa zwiększeniu,
- 2) Cena ulegnie obniżeniu, Deweloper zwróci Nabywcy kwotę, o którą Cena uległa obniżeniu w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od dnia otrzymania od Nabywcy pisemnej informacji o numerze rachunku bankowego właściwego do zwrotu nadpłaty.

2. Kwota dopłaty i kwota nadpłaty zostanie wyliczona jako iloczyn ceny 1 m² powierzchni użytkowej Lokalu i ilości metrów kwadratowych wynikających z różnicy pomiędzy powierzchnią użytkową Lokalu określoną w inwentaryzacji powykonawczej a powierzchnią użytkową Lokalu określoną w Umowie. Za podstawę rozliczenia różnicy Ceny strony przyjmują cenę netto za 1 m² w wysokości 10 654,23 zł (słownie: dziesięć tysięcy sześćset pięćdziesiąt cztery złote 23/100). W przypadku gdy powierzchnia użytkowa Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej będzie różnić się od powierzchni użytkowej Lokalu określonej w Umowie o więcej niż 1,5 % (słownie: jeden i pół procent), Nabywcy będzie przysługiwało prawo odstąpienia od Umowy w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wynikach obmiaru powykonawczego i korekcie Ceny.

Jeśli po dniu zawarcia Umowy nastąpi zmiana stawki podatku VAT właściwej dla sprzedaży Lokalu, Cena ulegnie odpowiedniej korekcie, to jest podwyższeniu lub obniżeniu o kwotę wynikającą ze zmiany stawki podatku VAT. Jeżeli na skutek zmiany stawki podatku VAT Cena ulegnie zwiększeniu i Nabywca zobowiązany będzie do dopłaty, Nabywcy będzie przysługiwało prawo odstąpienia od Umowy w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o korekcie Ceny. W przypadku gdy Nabywca nie odstąpi od Umowy zobowiązany będzie dokonać na rzecz Dewelopera dopłaty do Ceny w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o korekcie Ceny. Jeżeli na skutek zmiany stawki podatku VAT Cena ulegnie obniżeniu, Deweloper zwróci Nabywcy powstałą z tego tytułu nadpłatę w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od dnia otrzymania od Nabywcy pisemnej informacji o numerze rachunku bankowego właściwego do zwrotu nadpłaty, po uprzednim zawiadomieniu go o korekcie Ceny. Korekta Ceny nie może nastąpić po dniu przeniesienia na Nabywcę własności Lokalu.

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>	<p>Prawo odstąpienia od Umowy deweloperskiej przez Nabywcę.</p> <p>1. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, tj. zmian, które zostały wprowadzone przez Dewelopera w treści prospektu informacyjnego lub w jego załącznikach w okresie pomiędzy doręczeniem prospektu wraz z załącznikami a zawarciem umowy deweloperskiej, a które w treści umowy zostały podkreślone wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny, 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy 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. <p>2. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) nie przeniesienia na niego własności Lokalu w terminie określonym w Umowie deweloperskiej. W takim przypadku przed skorzystaniem z prawa odstąpienia Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie własności Lokalu i dopiero w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu do przeniesienia własności Lokalu jest uprawniony do odstąpienia od Umowy, przy czym odstąpienie od Umowy nie pozbawia go roszczenia o zapłatę kary umownej z tytułu opóźnienia w przeniesieniu własności Lokalu; 2) gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i w terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, zgodnie z którym w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. W tym przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po otrzymaniu od banku na podstawie art. 10 ust. 3 Ustawy zwrotu środków zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym, zgodnie z którym w przypadku gdy Deweloper w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego nie przedstawi bankowi, który wypowiedział umowę oświadczenia innego banku potwierdzającego, że rachunek na który mają być przekazane środki jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy, bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku; 3) 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. W tym przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia;
--	---

4) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie, tj. w przypadku niepoinformowania Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o zawarciu z innym bankiem umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy i nieprzekazaniu mu w tym terminie oświadczenia banku, że rachunek, na który mają być przekazane środki jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy. W tym przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o której mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy, tj. informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a) lub b) ustawy z dnia 10 czerwca 2016 roku o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego dewelopera;

5) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w § 15 ust. 14 Umowy (art. 41 ust. 11 Ustawy);

6) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w § 15 ust. 18 Umowy (art. 41 ust. 15 Ustawy);

7) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe.

3. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w przypadkach, o których mowa w § 13 Umowy deweloperskiej, to jest w przypadku gdy:

1) powierzchnia użytkowa Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej będzie różnić się od powierzchni użytkowej Lokalu określonej w Umowie o więcej niż 1,5 % (słownie: jeden procent), Nabywcy będzie przysługiwało prawo odstąpienia od Umowy w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wynikach obmiaru powykonawczego i korekcie Ceny.

2) Cena ulegnie zwiększeniu na skutek zmiany stawki podatku VAT. Jeżeli na skutek zmiany stawki podatku VAT Cena ulegnie zwiększeniu i Nabywca zobowiązany będzie do dopłaty, Nabywcy będzie przysługiwało prawo odstąpienia od Umowy w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o korekcie Ceny. W przypadku gdy Nabywca nie odstąpi od Umowy zobowiązany będzie dokonać na rzecz Dewelopera dopłaty do Ceny w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o korekcie Ceny.

4. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę Nabywcy na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia wynikającego z Umowy deweloperskiej i jest złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.

5. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia Umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy.

6. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę z przyczyn niezależnych od Dewelopera, Nabywca nie będzie miał prawa żądać zwrotu nakładów poczynionych na Lokal na jego indywidualne życzenie.

Prawo odstąpienia od Umowy deweloperskiej przez Dewelopera.
Deweloper ma prawo odstąpienia od Umowy w przypadku:

	<p>1) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub w wysokości wynikających z Umowy pomimo pisemnego wezwania Nabywcy do zapłaty zaległych płatności w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania do zapłaty, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,</p> <p>2) niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub do zawarcia Umowy przeniesienia własności Lokalu pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (słownie: sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej,</p> <p>W przypadku ponownego niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu, Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej (§ 15 ust. 5 umowy deweloperskiej)</p>
--	--

INNE INFORMACJE

I. Informacja:

~~1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinny stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ulamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;~~

~~2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinny oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, 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 ulamkowej 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 jednorodzinny 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 mBank S.A. z siedzibą w Warszawie (zwanym dalej: „Bankiem”), prowadzącym/prowadzącej 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 Banku,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku 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 lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Bank korzysta także z następujących znaków towarowych: mBank 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, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 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.

.....
(podpis osoby upoważnionej do reprezentowania Dewelopera)

Załączniki do prospektu informacyjnego:

- 1) załącznik nr 1 - Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego
- 2) załącznik nr 2 - Wzór umowy deweloperskiej

- 3) załącznik nr 3 - Zakres i standard prac wykończeniowych, do których zobowiązuje się deweloper
- 4) załącznik nr 4a - Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji (na dz. ew. nr 9/9) i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji ochronnych terenu, stref ochronnych, uciążliwości)
- 5) załącznik nr 4b - Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji (na dz. ew. nr 10/6) i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji ochronnych terenu, stref ochronnych, uciążliwości)
- 6) załącznik nr 5 - Karta lokalu zawierająca rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego, rzut lokalu mieszkalnego, projektowane powierzchnie lokalu i pomieszczeń,
- 7) załącznik nr 6 - Projekt podziału nieruchomości wspólnej do korzystania. Powierzchnia nieruchomości przeznaczona do wyłączonego korzystania przez właścicieli poszczególnych lokali,
- 8) załącznik nr 7 - Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, w tym decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

DEVELOPER:

RDA CZEREMCHOWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

ul. Sochacz 16A, 21-400 Łuków

KRS: 0001083035, NIP: 8252204284