

PROSPEKT INFORMACYJNY



PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE



WYPIAŃSKIEGO

HARMONY WYPIAŃSKIEGO APARTMENTS SP. ZO.O. z siedzibą w WARSZAWIE

02-672 WARSZAWA, ulica Domaniewska 37 lok 2.43

KRS 0001064451

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA

Deweloper	HARMONY WYSPIAŃSKIEGO APARTMENTS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka”, „Deweloper”)
Adres	02-672 Warszawa, ulica Domaniewska 37 lok 2.43
Nr NIP i REGON Nr telefonu	NIP: 5214041016; REGON: 526707459 +48 459 595 110
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@harmonygroup.pl
Nr faksu	nie dotyczy
Adres strony internetowej dewelopera	www.harmonygroup.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Harmony Wypiańskiego Apartments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością to profesjonalny zespół pracowników. Kompleksowo nadzoruje przebieg całego procesu inwestycyjnego. Począwszy od dokładnej analizy pozyskiwanych gruntów, poprzez projektowanie we współpracy z cenionymi pracownikami architektonicznymi, uzyskanie zezwoleń wymaganych do realizacji inwestycji, nadzór nad wykonawstwem budowlanym aż do przekazania gotowych lokali. Służy również pomocą w ich aranżacji jak również zarządza obiektami.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERA

Harmony Wypiańskiego Apartments sp. z o. o . nie ukończyła jeszcze żadnego przedsięwzięcia deweloperskiego.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100.000 zł?

NIE JEST PROWADZONE POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PREDWSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Adres i nr działki ewidencyjnej	województwo warmińsko - mazurskie, powiat m. Olsztyn, gmina m. Olsztyn, miejscowość Olsztyn, obręb 0020, prawo własności nieruchomości składającej się z działek gruntu o numerach 108/3 i 108/4, o obszarze 947 m ² .
--	---

Nr księgi wieczystej

OL10/00056775/3

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

nie ma obciążeń hipotecznych, przy czym w związku z art. 20 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych mogą być składane do ww. księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wnioski o wpis roszczeń banków hipotecznych o ustanowienie na rzecz banków hipotecznych hipotek, dla zabezpieczenia spłaty kredytów, na nieruchomościach lokalowych jednocześnie z wyodrębnieniem lokali.

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości

nie dotyczy

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia

w odległości ok. 140 m od planowanej inwestycji znajduje się linia kolejowa, w odległości ok. 210 m zlokalizowany jest cmentarz.

AKTY PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO I INNE AKTY PRAWNE NA TERENIE OBJĘTYM PRZEDSIĘWZIĘCIEM DEWELOPERSKIM LUB ZADANIEM INWESTYCYJNYM

1. **PLAN OGÓLNY GMINY** – brak planu
2. **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:** brak planu
3. **MIEJSCOWY PLAN ODBUDOWY** – nie dotyczy
4. **INNE** – nie dotyczy

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym – brak planu

1. **przeznaczenie terenu:** nie dotyczy
2. **maksymalna intensywność zabudowy:** nie dotyczy
3. **maksymalna i minimalna intensywność zabudowy** – nie dotyczy
4. **minimalna powierzchnia zabudowy** – nie dotyczy
5. **maksymalna wysokość zabudowy:** nie dotyczy
6. **minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:** nie dotyczy
7. **minimalna liczba miejsc do parkowania:** nie dotyczy
8. **warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:** nie dotyczy
9. **wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią:** nie dotyczy
10. **warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy
11. **wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:** nie dotyczy
12. **warunki i szczegółowe zasady w zakresie komunikacji:** nie dotyczy
13. **warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:** nie dotyczy

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

W odległości 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim obowiązuje UCHWAŁA NR L/797/22 RADY MIASTA OLSZTYNA z dnia 26 sierpnia 2022 r. w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie dawnych Koszar Dragonów przy ul. Gietkowskiej w Olsztynie”.

1. **przeznaczenie terenu** – 50 KDZ droga publiczna;
2. **maksymalna intensywność zabudowy** - nie określono

3. **maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy** – nie określa się, ze względu na zakaz zabudowy kubaturowej;
4. **maksymalna powierzchnia zabudowy** – nie określono
5. **maksymalna wysokość zabudowy** – 18 m;
6. **minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej** – nie określa się;
7. **minimalna liczba miejsc do parkowania** – nie określono;

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

Teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie deweloperskie objęty jest decyzją o warunkach zabudowy nr I – 153/2022 z dnia 05.10.2022 r. znak: UA.6730.115.2022, wydana z upoważnienia Prezydenta Olsztyna.

1. **funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:** budynek mieszkalny wielorodzinny
2. **cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - a) **Gabaryty:** szerokość elewacji frontowej w przedziale 20,30 m do 30,50m; wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do okapu do 16,73 m jednak nie więcej niż IV kondygnacji nadziemnych (mierząc od średniego poziomu terenu przed głównym wjazdem do budynku).
 - b) **Forma architektoniczna:** dach płaski.
 - c) **Usytuowanie linii zabudowy:** obowiązująca linia zabudowy – rozumiana jako nieprzekraczalna od strony działki nr 20-80/1 (ul. Wyspiańskiego) w odległości 6,0 m od granicy działek nr 20-108/3, 20-108/4, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji. Linie zabudowy mogą przekraczać elementy budynku stanowiące kondygnację podziemną oraz elementy takie jak „murki oporowe”, wyznaczające skarpe kształtujące wjazd do kondygnacji podziemnej garażu.
 - d) **Intensywność wykorzystania terenu:** wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu $P_z/P_t \leq 0,41$.
 - e) **Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:** nie określono
 - f) **Wymagania dotyczące i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią:** nie określono
 - g) **Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie określono
 - h) **Wymaganie dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:** teren objęty decyzją znajduje się w obrębie udokumentowanych zbiorników wód podziemnych, w związku z czym przy realizacji inwestycji należy stosować rozwiązania techniczne nie powodujące zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych.
 - i) **Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji:** obsługa komunikacyjna projektowanymi zjazdami z ul. Wyspiańskiego (dz. nr 20-80/1).
 - j) **Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:** należy wystąpić do dysponentów sieci miejskich o wydanie warunków technicznych podłączenia inwestycji do zewnętrznych sieci. Dopuszcza się możliwość, w celu pozyskania energii elektrycznej, zastosowania odnawialnych źródeł energii, np. paneli fotowoltaicznych.
 - k) **Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej** – nie określono
 - l) **Nadziemna intensywność zabudowy** – nie określono
 - m) **Wysokość zabudowy** – do okapu do 16,73 m jednak nie więcej niż IV kondygnacje nadziemne (mierząc od średniego poziomu terenu przed głównym wjazdem do budynku)

INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZEWIDZIANYCH INWESTYCJI W PROMIENIU 1 KM OD TERENU OBJĘTEGO PRZEDSIĘWZIĘCIEM DEWELOPERSKIM LUB ZADANIEM INWESTYCYJNYM, W SZCZEGÓLNOŚCI BUDOWIE LUB ROZBUDOWIE DRÓG, BUDOWIE LINII SZYNOWYCH ORAZ PRZEWIDZIANYCH KORYTARZACH POWIETRZNYCH, INWESTYCJI KOMUNALNYCH TAKICH JAK OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW, SPALARNIE ŚMIECI, WYSYPISKA, CMEN TARZE, zawarte w:

1. **Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:** brak informacji
2. **Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu:** brak informacji
3. **Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach:** brak informacji
4. **Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania:** brak informacji
5. **Miejscowych planach odbudowy:** brak informacji

6. **Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego:** brak informacji
7. **Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:**

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.

8.1. **Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej:** brak informacji

8.2. **Decyzja o ustaleniu linii kolejowej:**

Decyzja Nr K-2/2021 o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej z dnia 06 lipca 2021 r. znak:

WIN-I.747.1.3.2021 „Prace na linii kolejowej nr 216 na odcinku Działdowo-Olsztyn” na nieruchomościach, bądź ich częściach, oznaczonych w ewidencji gruntów numerami (w nawiasie podano numer działki przed podziałem), w województwie warmińsko-mazurskim, na terenie, w gminie Olsztyn (miasto na prawach powiatu Olsztyn):

- dz. ew. nr: **33** w obrębie ewidencyjnym **Olsztyn 5**;
- dz. ew. nr: **27/5, 128** w obrębie ewidencyjnym **Olsztyn 17**;
- dz. ew. nr: **12/4, 28** w obrębie ewidencyjnym **Olsztyn18**;
- dz. ew. nr: **223/4, 223/3, 222/1, 78/1(78), 78/2(78),1/12** w obrębie ewidencyjnym **Olsztyn 20**;
- dz. ew. nr: **15** w obrębie ewidencyjnym **Olsztyn 30**;
- dz. ew. nr: **2/2** w obrębie ewidencyjnym **Olsztyn 31**;
- dz. ew. o nr: **165/4** w obrębie ewidencyjnym **Olsztyn 33**;
- dz. ew. nr: **1/5** w obrębie ewidencyjnym **Olsztyn 50**;
- dz. ew. nr: **28/16** w obrębie ewidencyjnym **Olsztyn 59**;
- dz. ew. nr: **1/2** w obrębie ewidencyjnym **Olsztyn 62**;
- dz. ew. nr: **1/8, 1/2, 1/6, 1/13(1/12), 1/14(1/12), 1/15(1/12), 1/16(1/12), 1/11** w obrębie ewidencyjnym **Olsztyn 63**;
- dz. ew. nr: **1/51(1/50), 32/8, 37/39** w obrębie ewidencyjnym **Olsztyn 72**;
- dz. ew. nr: **19/3, 4/1, 4/2, 19/4,19/5** w obrębie ewidencyjnym **Olsztyn 79**;
- dz. ew. nr: **26, 27** w obrębie ewidencyjnym **Olsztyn 80**;
- dz. ew. nr: **6/9** w obrębie ewidencyjnym **Olsztyn 84**;
- dz. ew. nr: **1/1, 5, 6, 3/2, 3/1, 1/2** w obrębie ewidencyjnym **Olsztyn 87**;
- dz. ew. nr: **36/1, 36/2, 36/3, 17/1, 17/2** w obrębie ewidencyjnym **Olsztyn 90**;
- dz. ew. nr: **1** w obrębie ewidencyjnym **Olsztyn 136**;
- dz. ew. nr: **1** w obrębie ewidencyjnym **Olsztyn 148**;
- dz. ew. nr: **1/95, 1/89, 1/4, 1/92, 1/18, 1/19, 1/87, 1/69, 1/82, 1/86, 1/38, 1/39, 1/79, 1/91, 1/72, 1/84, 1/93, 1/96, 1/16, 19, 1/17, 37** w obrębie ewidencyjnym **Olsztyn 159**

8.3. **Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego:** brak informacji

8.4. **Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych:** brak informacji

8.5. **Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej:** brak informacji

8.6. **Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej:** brak informacji

8.7. **Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej:** brak informacji

- 8.8. **Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego:** brak informacji
- 8.9. **Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej:** brak informacji
- 8.10. **Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym:** brak informacji

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę	TAK
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	NIE
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	decyzja nr II-132/2022 z dnia 01.06.2022 r. znak: UA.6740.528.2022 udzielająca pozwolenia na budowę wydana przez Prezydenta m. Olsztyna, przeniesiona decyzją nr II-167/2022 z dnia 05.07.2022 r. znak: UA.6740.206.2022 na rzecz Prestige Apartments sp. zo.o. zmieniona decyzją nr II-80/2023 z dnia 03.04.2023 r. znak: UA.6740.446.2022, przeniesiona decyzją nr II-288/2023 z dnia 10.11.2023 r. znak: UA.6740.375.2023 na rzecz Harmony Wyspiańskiego Apartments sp. z o.o, zmieniona decyzją nr II-353/2023 z dnia 29.12.2023 r. znak: UA.6740.416.2023
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	brak decyzji
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 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), 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 robót budowlanych	do dnia 31 grudnia 2023 r.
Planowany termin zakończenia robót budowlanych	do dnia 15 marca 2026 r.
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Przedsięwzięcie deweloperskie obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z garażem podziemnym.
liczba budynków	1

Rozmieszczenie budynków na nieruchomości nie dotyczy
(należy podać minimalny odstęp pomiędzy
budynkami)

Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego.

Pomiar zostanie dokonany wg normy PN-ISO 9836:2022

1. pomiar na poziomie podłogi w stanie całkowicie wykończonym;
 2. wnęk w ścianach o powierzchni powyżej 0,1 m kw. nie dolicza się do powierzchni mieszkania;
 3. powierzchnie zewnętrzne niezamknięte ze wszystkich stron, dostępne z danego pomieszczenia (balkony, loggie, tarasy itp.) nie dolicza się do jego powierzchni, wykazując oddzielnie: powierzchnie nienakryte (balkony, tarasy), powierzchnie nakryte (loggie).
 4. dokładność pomiarów i obliczeń powierzchni do 0,01 m kw.
 5. Powierzchnia pomieszczenia (w tym ze skośnym sufitem): przy określaniu powierzchni użytkowej powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m zalicza się do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m – w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie.
-

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.

Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne

Środki własne, wpłaty nabywców, przy czym spółka może zaciągać kredyty na finansowanie budowy przedsięwzięcia deweloperskiego.

W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)

Nie dotyczy

Środki ochrony nabywców

- Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy.
- Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny – 0,45%.

Umowa o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zawarta w dniu 07.06.2024 roku pomiędzy Spółką a **mBank** z siedzibą w Warszawie dalej jako „**Bank**”.

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy.

1. Bank bez zbędnej zwłoki otwiera dla Dewelopera otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, na którym ewidencjonuje wpłaty i wypłaty - odrębnie dla każdego Nabywcy, w powiązaniu z lokalem mieszkalnym. Rachunek prowadzimy w walucie PLN.
2. Bank zobowiązuje się wobec Dewelopera:
 - 1/ przechowywać środki pieniężne wpłacone na OMRP,
 - 2/ zapewnić dostęp do informacji bankowej,
 - 3/ realizować dyspozycje Dewelopera wypłat środków pieniężnych na rachunek złotowy, lub do zwrotu środków pieniężnych Nabywcom, w sytuacjach określonych w Ustawie lub Umowie, z zastrzeżeniem warunków Umowy oraz Regulaminu.
3. Bank realizuje dyspozycję wypłaty Dewelopera po stwierdzeniu, że zostały spełnione warunki wypłaty, określone w Umowie MRP oraz Regulaminie.
4. W związku z realizacją przez Dewelopera umowy deweloperskiej, Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy:
 - 1/ nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej oraz

2/ po

	% (uzupełnij wartość % dla każdego z etapów)	
ETAPU 1	10%	ceny nabycia przez Nabywcę prawa określonego w umowie deweloperskiej (Oświadczeniu Nabywcy)
ETAPU 2	10%	
ETAPU 3	10%	
ETAPU 4	10%	
ETAPU 5	10%	
ETAPU 6	10%	
ETAPU 7	10%	
ETAPU 8	10%	
ETAPU 9	10%	
ETAPU 10	10%	

- stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego,
- 3/ w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w złożonym w Banku harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny przedmiotu umowy deweloperskiej podanej w Oświadczeniu Nabywcy. Kwota wypłaty nie może przekroczyć w przypadku zakończenia:

5. Kwotę należną za realizację ostatniego etapu, wskazanego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, Bank wypłaca Deweloperowi po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy

deweloperskiej albo umowy objętej Ustawą, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca. Jeśli w akcie notarialnym nie zamieszczono dyspozycji wypłaty środków, to konieczne będzie złożenie „Dyspozycji wypłaty z aktem notarialnym z umową przeniesienia własności”.

6. Bank realizuje dyspozycję wypłaty na rachunek podany w załączniku „Wykaz numerów rachunków z oświadczeniem o mnemoniku”, a w szczególnych przypadkach na rachunek podany w fakturze za roboty/ materiały, związanej z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego.
7. Bank odmawia wykonania dyspozycji Dewelopera, gdy dyspozycja dotyczy etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, którego zakończenia Bank nie stwierdził oraz w przypadkach opisanych w Regulaminie i Ustawie.
8. Deweloper zobowiązuje się:
 - 1/ dysponować środkami wypłacanymi z OMRP w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego przez rachunek do obsługi przedsięwzięcia deweloperskiego,
 - 2/ terminowo wywiązywać się ze swoich zobowiązań finansowych, związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego,
 - 3/ wykonywać zobowiązania określone w Ustawie.
9. Prawo wypowiedzenia Umowy przysługuje wyłącznie Bankowi, z powodów oraz w trybie określonych w Regulaminie.
10. Umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego zawieramy na czas oznaczony, do dnia zamknięcia MRP.
11. Bank zamyka MRP i rachunek do obsługi przedsięwzięcia zaraz po otrzymaniu oświadczenia Dewelopera, że:
 - 1/ przeniósł prawa z ostatniej umowy deweloperskiej albo umowy objętej Ustawą w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest rachunek, oraz
 - 2/ lokale mieszkalne pozostałe w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego nie będą w przyszłości przedmiotem umów deweloperskich ani umów objętych Ustawą, jeżeli w przedsięwzięciu deweloperskim pozostają jakieś lokale mieszkalne.
12. Bank wypłaca ewentualne środki pozostałe na MRP lub na rachunku do obsługi przedsięwzięcia na rachunek bieżący Dewelopera, chyba że Bank otrzyma inną dyspozycję. Jeśli Nabywca zgłosi roszczenia wobec Banku dotyczące środków wpłaconych na MRP, a przewyższających kwotę przypadającą Deweloperowi wskazaną w akcie notarialnym przenoszącym prawo własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego na Nabywcę, Deweloper zobowiązuje się bez zbędnej zwłoki na wezwanie Banku do zapłaty kwot w wysokości roszczeń Nabywcy, zasadnych w ocenie Banku. Zobowiązanie wiąże Dewelopera także po rozwiązaniu Umowy.
13. Bank zamyka MRP oraz rachunek do obsługi przedsięwzięcia po wypłacie środków, o której mowa w ust. 3. Zawiadamiamy o tym Dewelopera przez system mCN.

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy

mBank

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego:

Lp.	Nazwa etapu	Co zawiera dany etap Przedsięwzięcia Deweloperskiego (zgodnie z Prospektem Informacyjnym)	% udział etapu w kosztach realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego (suma poszczególnych % udziałów = 100%)
1	Etap 1	Zagospodarowanie placu budowy, rozpoczęcie prac ziemnych – etap zakończony	10%

2	Etap 2	Wykonanie płyty fundamentowej/ ław fundamentowych – etap zakończony	10%
3	Etap 3	Wykonanie stropu nad garażem – etap zakończony	10%
4	Etap 4	Wykonanie stropu nad drugą kondygnacją – etap zakończony	10%
5	Etap 5	Wykonanie stropu nad 4 kondygnacją oraz wykonanie konstrukcji dachu, zakończenie murowanie ścian działowych w 70% – etap zakończony	10%
6	Etap 6	Wykonanie montażu stolarki okiennej w 20%, zaawansowanie instalacji elektrycznej, wod-kan i wentylacyjnej w 10% – etap zakończony	10%
7	Etap 7	Zakończenie robót instalacyjnych w 40% i wykończeniowych wewnątrz budynku do 20% , zaawansowanie prac elewacyjnych w 10% , wykonanie montażu stolarki okiennej w 60% – etap zakończony	10%
8	Etap 8	Zakończenie robót instalacyjnych w 60% i wykończeniowych wewnątrz budynku w 30% , zaawansowanie prac elewacyjnych w 40% , wykonanie montażu stolarki okiennej w 90% – etap zakończony	10%
9	Etap 9	Zakończenie robót instalacyjnych w 80% i wykończeniowych wewnątrz budynku w 60% , zaawansowanie prac elewacyjnych w 65% , wykonanie montażu stolarki okiennej w 100% – etap zakończony	10%
10	Etap 10	Zakończenie robót budowlanych. Zakończenie robót instalacyjnych w 100% i wykończeniowych wewnątrz budynku do 100% , zaawansowanie prac elewacyjnych w 100% , wykonanie zagospodarowania terenu w 100% do 15.03.2026 r.	10%

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji

Waloryzacja nie jest dopuszczalna, za wyjątkiem zmiany ceny na skutek zmiany stawki podatku od towarów i usług oraz zmiany powierzchni rozliczeniowych lokalu na zasadach opisanych poniżej:

ZMIANA STAWKI PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG

W przypadku podwyższenia stawki podatku VAT, cena zostanie podwyższona o kwotę wynikającą ze wzrostu podatku VAT, w taki sposób, że do kwot przypadających do zapłaty po dniu podwyższenia stawki VAT, Deweloper doliczy podatek obowiązujący w dniu wystawienia faktury.

W przypadku obniżenia stawki VAT wpływającej na wysokość ceny przed dokonaniem pełnego rozliczenia ceny, w stosunku do stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy deweloperskiej, Deweloper odpowiednio obniży cenę w taki sposób, że do kwot przypadających do zapłaty po dniu obniżenia stawki VAT doliczy VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.

ZMIANA POWIERZCHNI LOKALU

W przypadku wystąpienia różnicy w Powierzchni Rozliczeniowej, Deweloper ustali ostateczną Cenę jako iloczyn Powierzchni Rozliczeniowej wynikającej z ostatecznego obmiaru Lokalu i ceny brutto za 1 m² (jeden metr kwadratowy) Powierzchni Rozliczeniowej Lokalu wynoszącej **** złotych.

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 21 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM

UPRAWNIENIA NABYWCY DO ODSTĄPIENIA I ROZWIĄZANIA UMOWY DEWELOPERSKIEJ

1. Zgodnie z art. 43 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w następujących przypadkach:
-

- 1.1. jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;
 - 1.2. jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;
 - 1.3. jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych w Prospekcie Informacyjnym i załącznikach;
 - 1.4. jeżeli informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach do prospektu, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu zawarcia Umowy;
 - 1.5. jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, stanowiącego załącznik do Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;
 - 1.6. w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy w terminie, o którym mowa w art. 8.2. Umowy Deweloperskiej;
 - 1.7. w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;
 - 1.8. w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;
 - 1.9. w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, w terminie określonym w tym przepisie;
 - 1.10. w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;
 - 1.11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;
 - 1.12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.
-
2. W przypadkach, o których mowa w art. od 1.1. do 1.5., Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.
 3. W przypadku, o którym mowa w art. 1.6. przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy, Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od Umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.
 4. W przypadku, o którym mowa w art. 1.7., Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy.

5. W przypadku, o którym mowa w art. 1.8., Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.
6. W przypadku, o którym mowa w art. 1.9., Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy.
7. W każdym przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę, oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie praw i roszczeń Nabywcy ujawnionych w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości na podstawie Umowy (oraz z innych ksiąg wieczystych w których zostało ujawnione). Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy musi zostać złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
8. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę z przyczyny, o której mowa w art. 1.3. Umowy, Nabywcy przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 5 % (pięć procent) Ceny.
9. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminach lub w wysokościach określonych w Harmonogramie Płatności, pomimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. W każdym przypadku, gdy zapłata Ceny lub którejkolwiek z rat Ceny nie jest przez Nabywcę możliwa w terminie z przyczyn siły wyższej winien on niezwłocznie poinformować pisemnie o tym fakcie Dewelopera przedstawiając jednocześnie przypadek siły wyższa.
10. W przypadku, gdy Nabywca opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego w terminach lub w wysokości określonych w Harmonogramie Płatności, Deweloperowi przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie (odsetki), z tym zastrzeżeniem, że łączna kwota odsetek nie może przekroczyć kwoty 5 % (pięć procent) Ceny.
11. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy, w przypadku niestawienia się Nabywcy do Odbioru Przedmiotu Umowy lub niestawienia się Nabywcy do podpisania Umowy Przeniesienia Własności, pomimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. W każdym przypadku, gdy stawiennictwo Nabywcy nie jest możliwe w terminie z przyczyn siły wyższej winien on niezwłocznie poinformować pisemnie o tym fakcie Dewelopera przedstawiając jednocześnie przypadek siły wyższej.
12. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, o których mowa w art. 11. Umowy, Deweloperowi przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 5 % (pięć procent) Ceny, przy czym w każdym przypadku suma odsetek, o których mowa w art. 10. oraz kary umownej w przypadku odstąpienia, o której mowa w niniejszym ustępie nie może przekroczyć łącznie 5 % (pięć procent) Ceny.
13. Strony niniejszym postanawiają, że w przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera, na podstawie art. 9 i 11 powyżej, Umowa Deweloperska przestaje wiązać począwszy od dnia wykonania tego prawa (tj. ex nunc), a zatem postanowienia dotyczące kar umownych, odszkodowania oraz odsetek pozostają w mocy.
14. W sytuacji, w której prawa i roszczenia Nabywcy wynikające z Umowy zostały ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla działki, na której usytuowany jest Budynek i którakolwiek ze Stron odstąpiłaby od Umowy (albo Umowa zostałaby rozwiązana za porozumieniem Stron), zwrot przez Dewelopera kwot

wpłaconych przez Nabywcę w części wypłaconej Deweloperowi przez Bank, pomniejszonych lub powiększonych o ewentualne kary umowne, odszkodowania lub odsetki nastąpi:

- w przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę - w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia doręczenia Deweloperowi oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy wraz z oświadczeniem woli Nabywcy, złożonym w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, zawierającym zgodę na wykreślenie praw i roszczeń Nabywcy z ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości,
 - w przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera - w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia doręczenia Nabywcy oświadczenia woli Dewelopera o odstąpieniu od Umowy z zastrzeżeniem skuteczności zgody udzielonej na podstawie art. 15. poniżej.
 - w przypadku rozwiązania Umowy za porozumieniem Stron – w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od rozwiązania Umowy, w którym zawarty będzie wniosek o wykreślenie praw i roszczeń Nabywcy ujawnionych w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości.
-

15. Celem zabezpieczenia wykonania zobowiązania Nabywcy wynikającego z art. 45 ust. 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, Nabywca zobowiązuje się, że przy zawarciu Umowy złoży oświadczenie, w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, o wyrażeniu bezwarunkowej zgody na wykreślenie roszczenia ujawnionego na jego rzecz w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, na wniosek złożony na podstawie Umowy i przekaże to oświadczenie Deweloperowi. Deweloper zobowiązuje się, że nie skorzysta z powyższej zgody na wykreślenie roszczenia przed upływem 7 (siedmiu) dni od złożenia przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu od Umowy pod rygorem odpowiedzialności odszkodowawczej.
16. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, w celu realizacji przez Fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6) Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od Umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.

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 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 zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 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, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec mBank,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,

- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
 1. mBank korzysta także z następujących znaków towarowych: przez bank - „mbank” i „Private banking mbanku S.A.”
 2. 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 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).

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.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

DOTYCZĄCA LOKALU MIESZKALNEGO

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
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	30.04.2026 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	liczba kondygnacji	4 kondygnacje nadziemne, 1 kondygnacja podziemna
	technologia wykonania	zgodnie z opisem poniżej
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	zgodnie opisem poniżej
	liczba lokali w budynku	16 lokali mieszkalnych
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	18 miejsc garażowych (w tym 5 na platformach postojowych) plus 2 miejsca dodatkowe na platformach zależnych. 2 miejsca postojowe.
	dostępne media w budynku	- energia elektryczna, - woda i kanalizacja, - miejska sieć ciepłownicza
	dostęp do drogi publicznej	Dostęp do drogi publicznej – ulica Wyspiańskiego
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal oznaczony numerem projektowym _____ usytuowany na _____ kondygnacji Budynku. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem Lokalu stanowi Załącznik nr 1 do Prospektu Miejsce garażowe podziemne nr _____	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których	Powierzchnia użytkowa _____ m ² . Układ pomieszczeń: Standard prac wykończeniowych – opis poniżej	

wykonania zobowiązuje się deweloper	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	

STANDARD WYKONANIA BUDYNKU

Technologia wykonania

BUDYNEK, KONSTRUKCJA, ELEWACJA

Budynek niski, czterokondygnacyjny o czterech kondygnacjach mieszkalnych nadziemnych oraz jednej kondygnacji w podziemiu z miejscami garażowymi. Budynek wyposażony w windę dla obsługi mieszkańców.

Stropy – prefabrykowane płyty stropowe typu „filigran” lub monolityczne wylewane wg projektu technicznego.

Posadowienie – na ławach fundamentowych lub na płycie fundamentowej wg projektu technicznego.

Ściany osłonowe i konstrukcyjno-osłonowe murowane z bloczków wapienno – piaskowych z rdzeniami żelbetowymi/żelbetowe – warstwowe, ocieplone styropianem/wełną wraz z tynkiem mineralnym oraz elewacja wentylowana okładziną z spieków lub płyt HPL, płytka klinkierowa lub ceramiczna cegłopodobna lub płytka typu elastolith.

Izolacja termiczna:

- *ścian zewnętrznych: styropian gr. 20 cm lub wełna.*
- *tarasów nad pomieszczeniem ogrzewanym: Izolacje termiczne i przeciwwodne w systemie dachu odwróconego.*

Balustrady – ze stali lub aluminium malowanej proszkowo z wypełnieniem ze szkła bezpiecznego.

DACH – płaski. Na dachu zlokalizowane tarasy. Wykończenie tarasu wspólnego deską tarasową kompozytową na systemowym ruszcie i wspornikach. Izolacje termiczne i przeciwwodne w systemie dachu odwróconego. Odwodnienie dachów systemem rynien, odwodnienie tarasów/balkonów głównych, grawitacyjne pionami wewnętrznymi w budynku lub woda wyrzucana na zewnątrz .

Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości:

LOKALE

Wysokość lokali na kondygnacjach 1, 2, 3 ok. 270 cm, na kondygnacji nr 4 ok. 300 cm wg dokumentacji.

DRZWI WEJŚCIOWE – stolarka drzwiowa antywłamaniowa, szerokość w świetle ok. 90 cm, zamek z rygłem wielopunktowym.

ŚCIANY WEWNĘTRZNE – ściany działowe z bloczków wapienno – piaskowych o gr. 8-12 cm. Tynkowane wszystkie pomieszczenia tynkiem gipsowym maszynowym III kategorii lub ściany systemowe multigips nietynkowane lub ścianki w systemie Rigips.

SUFITY - Tynkowane tynkiem gipsowym maszynowym, III kategorii, lub podwieszane z płyt GK.

POSADZKI - wykończenie (po stronie nabywcy) 2 cm, szlichta posadzkowa zatarta na ostro 4,5cm, styropian posadzkowy min. 3,0 cm.

OKNA I DRZWI BALKONOWE - Stolarka okienna PCV. W zestawach okiennych nawietrzaki lub w ścianach, w każdym pomieszczeniu mieszkalnym zestaw okienny uchylno – rozwieralny.

PARAPETY WEWNĘTRZNE - brak parapetów.

STOLARKA WEWNĄTRZLOKALOWA - Otwory w murach przygotowane do montażu ościeżnic i skrzydeł.

BALKONY/TARASY/PRZEGRODY - Balustrady – ze stali lub aluminium malowanej proszkowo wypełnienie ze szkła bezpiecznego, okładzina balkonu z płyt kompozytowych deskopodobnych, oświetlenie balkonu, wpusty tarasowe lub odwodnienie na zewnątrz.

KUCHNIE - Podejścia do zamontowania urządzeń: zlewozmywak z baterią, lodówka, zmywarka. Instalacja elektryczna trójfazowa przy kuchenkach elektrycznych zakończona gniazdkiem. Podejścia elektryczne dla: zmywarki, kuchenki, okapu, lodówki.

ŁAZIENKI - Podejścia do zamontowania odbiorników przewidzianych w projekcie (pralka, miska ustępowa, wanna, umywalka). Bez zamontowanych urządzeń sanitarnych oraz armatury. Podejścia wody ciepłej i zimnej.

INSTALACJA C.O. – źródłem ciepła będzie miejska sieć ciepłownicza. Ogrzewanie grzejnikami płytowymi ściennymi. Szafki rozdzielaczowe. Instalacja prowadzona w warstwach podłogowych i w bruzdach ściennych poddytynkowo lub natynkowo.

INSTALACJA WENTYLACYJNA - Wentylacja mechaniczna wyciągowa, oddzielna dla każdego typu pomieszczeń (kuchnia, łazienka).

INSTALACJA WODNO - KANALIZACYJNA - piony i podejścia kanalizacji sanitarnej prowadzone w bruzdach ściennych lub naściennie lub szachtach instalacyjnych. Wodomierze dostępne z klatki schodowej lub z lokalu. Instalacja wody zimnej i ciepłej piony prowadzone w szachtach instalacyjnych, rozprowadzenie rur wewnątrz lokalowe z rur PP / PEX, rozprowadzenie wewnątrz lokalowe w bruzdach ściennych lub naściennie .

INSTALACJA ELEKTRYCZNA - tablica mieszkaniowa wykonana wg projektu. Instalacja przygotowana z osprzętem w postaci włączników i gniazd wtykowych.

INNE INSTALACJE

- Instalacja domofonowa
- Instalacja RTV+SAT .

KLATKA SCHODOWA, KORYTARZE, HOL WINDOWY CZĘŚCI WSPÓLNE

WEJŚCIE DO BUDYNKU - Wejście osłonięte przed opadami atmosferycznymi. Drzwi wejściowe do budynku aluminiowe. Szkło bezpieczne.

SUFITY - Hol główny: ozdobna konstrukcja podwieszana GK lub płaska bez podwieszenia, z oświetleniem liniowym lub punktowym. Hole windowe i klatki schodowe tynkowane. Korytarze: sufity podwieszane lub płaskie bez podwieszenia.

ŚCIANY - Tynkowane, malowane. Szachty instalacyjne z drzwiczkami systemowymi. Portale windowe w okładzinie z kamienia naturalnego lub płyt mdf lub płyty z okleiną.

POSADZKI - Hole, korytarze, klatki schodowe: płyty kamienne/konglomerat lub płyty gresowe. Wykończenie: poler, mat, płomieniowany, szczotkowany.

Przy wejściu głównym systemowe wycieraczki w zagłębieniu, obudowa w listwie ze stali nierdzewnej.

BIEGI - Biegi i podesty żelbetowe wykonane płytami gresowymi lub kamiennymi/konglomerat.

BALUSTRADY - Balustrady malowane proszkowo, projektowane indywidualnie wg rysunku detalu.

INSTALACJE - Oprawy oświetleniowe.

WYPOSAŻENIE - Skrzynki na listy i gabloty administracyjne, Numeracja pięter i mieszkań, zieleń ozdobna.

WINDA

Winda dostępna z poziomu parteru/garażu. Winda osobowa - wykończenie wg projektu, napęd elektryczny.

Wykończenie ścian: panele ze stali nierdzewnej lub panele ze stali lub innych materiałów łączonych ze sobą, kabiny wyposażone w lustro, pochwyty ze stali nierdzewnej, podłoga windy z płyt z kamienia naturalnego, płaski panel sterowania, oświetlenie LED w suficie, system komunikacji telefonicznej z serwisem lub wg osobnego projektu.

GARAŻ

ŚCIANY ZEWNĘTRZNE, WEWNĘTRZNE, KONSTRUKCYJNE I SŁUPY

Ściany zewnętrzne murowane lub żelbetowe.

POSADZKI - Posadzki monolityczne żelbetowe z utwardzeniem powierzchniowym lub systemowe betonowe z włóknem, odwodnienie liniowe. W obszarze komunikacji ogólnej oraz pomieszczeń technicznych płyty z gresu antypoślizgowego lub kamienne/konglomerat.

BRAMA GARAŻOWA - Brama otwierana automatycznie (pilotem), wjazdowa - wyjazdowa, z perforacją do wentylacji. Automatyka bramy: sterowanie zbliżeniowo lub za pomocą pilota.

PLATFORMY PARKINGOWE - 2 zestawy po 4 stanowiska oraz 2 zestawy po 2 stanowiska, dedykowane dla max. wysokości samochodu 190 cm (system Klaus 2072i lub równoważny).

ŁADOWARKA DO SAMOCHODÓW ELEKTRYCZNYCH - przewidziano możliwość montażu ładowarki zewnętrznej o mocy max. 22kW.

DRZWI - Drzwi stalowe, odporność ogniowa w odpowiedniej klasie ogniowej. Do pomieszczeń technicznych stalowe pełne, malowane proszkowo wg projektu kolorystyki. Drzwi wyposażone w samozamykacz, stopkę blokującą drzwi i odbój w posadzce. Ognioodporna kratka nawiewna wg wymagań.

INSTALACJE

- Wentylacja ogólna.
- Instalacja elektryczna i teletechniczna:
 - oświetlenia ogólnego i awaryjnego ,
 - instalacja gniazd 230,
 - instalacja zasilania i sterowania urządzeń budynkowych,
- Instalacja wodno-kanalizacyjna:
 - kanalizacyjna sanitarna;
 - kanalizacja w garażu z odwodnieniem liniowym,
 - wodociągowa p.poż.;
- Instalacja C.O.

POMIESZCZENIA POMOCNICZE

Ściany – pomiędzy pomieszczeniami murowane z cegły silikatowej lub bloczków betonowych lub gazobetonu lub żelbetowe (bez tynkowania) częściowo ażurowe, ściany betonowe (bez tynkowania).

Stolarka: drzwi wejściowe – płytowe, pełne.

Sufity – bez tynkowania (zgodnie z projektem technicznym), w strefie przemarzania wyłożone wełną mineralną.

Pod sufitem i na ścianach mogą występować i przebiegać instalacje centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody oraz instalacje kanalizacyjne.

Miejsce gromadzenia odpadów - Śmietnik zlokalizowany w budynku.

DROGI I DFA

Oświetlenie, tereny zielone zgodnie z projektem architektonicznym wykonawczym.


INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Doprowadzenie wody zimnej z sieci miejskiej.

Ogrzewanie budynku z sieci miejskiej

Energia elektryczna z sieci miejskiej

Kanalizacja sanitarna podłączona do sieci miejskiej.


WYSPIAŃSKIEGO
HARMONY WYSPIAŃSKIEGO
APARTMENTS SP. Z O.O.
UL. DOMANIEWSKA 37 / 2.4B
02-072 WARSZAWA
NIP: 5214041018 REGON:
526707459 KRS: 000096445

Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej
do jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa


Justyna Klimiuk
Pełnomocnik

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)