

CZEŚĆ OGÓLNA

# ATELIER KELLERA

## PROSPEKT INFORMACYJNY

### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

#### DANE DEWELOPERA

Deweloper	ATELIER KELLERA sp. z o.o. KRS: 0000894734	
Adres	ul. Rudzka 26, 01-689 Warszawa	
Numer NIP i REGON	NIP: 118-222-27-86	REGON: 388738185
Numer telefonu	609-888-000	
Adres poczty elektronicznej	Email: sekretariat@atelierkellera.pl	
Numer faksu		
Adres strony internetowej dewelopera	www.kellera.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	Hyatt Hotel, 2 Exchange Place, Jersey City, NJ. USA
Data rozpoczęcia	2001
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	2003

**PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

Adres	Ul. Rudzka 28, 01-689 Warszawa
Data rozpoczęcia	2005
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	2007

**PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

Adres	Aleja Broni 1, 11-300 Biskupiec
Data rozpoczęcia	2008
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	2010

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie
---	-----

**III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO<sup>43)</sup>****INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU**

Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1)</sup>	ul. Rudzka 26 Działki nr 237, 238, 240/1, 241/1 w obrębie 7-04-09
Numer księgi wieczystej	WA1M/00148848/9
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak

<sup>1)</sup> Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

<sup>43)</sup> Część III w brzmieniu ustalonym w załączniku do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), na podstawie art. 49 tej ustawy, która weszła w życie z dniem 24 września 2023 .

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2)</sup>	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3)</sup>	Tereny nieuciążliwe, zabudowa mieszkaniowa lub mieszkaniowa z funkcjami usługowymi. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się również inne inwestycje mieszkaniowe, takie jak Apartamenty Łomiańska 3, Kellera Park Residence.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	UCHWAŁA Nr VII/126/2024 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY z 4 lipca 2024 r.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	UCHWAŁA Nr LVII/1797/2021 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY z 9 grudnia 2021 r.
	Miejscowy plan odbudowy	UCHWAŁA NR XLVI/1407/2021 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY z 18 marca 2021 r.
	Inne <sup>4)</sup>	<p>UCHWAŁA NR XLII/1283/2020 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY z dnia 10 grudnia 2020 r.</p> <p>UCHWAŁA NR LXVII/2081/2009 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY z dnia 26 listopada 2009 r.</p> <p><b>UCHWAŁA Nr 780/XXXVI/02 RADY GMINY WARSZAWA-BIELANY z dnia 9 października 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części rejonu urbanistycznego ZD Marymont - Marymont II część II.</b></p> <p>Obowiązujące Studium zostało przyjęte uchwałą nr LXXX/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r.</p>

<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<p>Cele zabudowy mieszkaniowej, usług ponadlokalnych, rekreacji oraz układu komunikacyjnego.</p> <p>1) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z towarzyszącymi usługami oznaczone są na rysunku planu symbolem MWU;</p> <p>2) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej wraz z towarzyszącymi usługami oznaczone są na rysunku planu symbolem MU;</p> <p>3) Tereny usług oświaty oznaczone są na rysunku planu symbolem UO;</p> <p>4) Tereny usług technicznych miasta oznaczone są na rysunku planu symbolem UT;</p> <p>5) Tereny usług komunikacyjnych oznaczone są na rysunku planu symbolem Ksu;</p> <p>6) Tereny zieleni parkowej oznaczone są na rysunku planu symbolem ZP;</p> <p>7) Tereny układu komunikacyjnego oznaczone są na rysunku planu symbolami opisanymi w rozdziale II. 2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe. 3. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się również przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia. 4. Tereny, o których mowa w ust. 3 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.</p> <p><b>a.</b> przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z usługami;</p> <p><b>b.</b> przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;</p> <p><b>c.</b> przeznaczenie dopuszczalne – wszelkie usługi nieuciążliwe dla otoczenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, w tym usługi wolno stojące. Obiekty tych usług powinny być dostępne od strony ul. Rudzkiej i Lektykarskiej.</p>
	<p>Maksymalna intensywność zabudowy</p>	<p>Nie dotyczy</p>

	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	4 kondygnacje naziemne, przy czym dopuszcza się akcenty wysokościowe w formie wyższych części budynku do 6 kondygnacji.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	parkowanie na terenie inwestycji własnej według wskaźnika ustalonego w §17 uchwały.
	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

<sup>2)</sup> W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

<sup>3)</sup> W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

<sup>4)</sup> Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	W zakresie ochrony środowiska kulturowego ustala się, że "teren objęty planem znajduje się w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej."
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy

Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji

Wyznacza się linie rozgraniczające oraz określa się szerokość ulicy Podleśnej (3KUZ) - 25,0 ÷ 40,0m stanowiącej element podstawowego układu drogowo ulicznego. § 13. 1. Dla obsługi istniejącego i nowego zagospodarowania na obszarze objętym planem ustala się układ ulic lokalnych i dojazdowych. 2. Ustala się przebiegi ulic, o których mowa w ust. 1 oraz określa ich szerokości: - ulica Kiwerska (9KUD) - dojazdowa - 16,5m - 9,0m - ulica Sobocka (10KUD) - dojazdowa - min. 11,0m - ulica Pęcicka (11KUD) - dojazdowa - min.15,0m na odcinku Łomiańska-Lektykarska - 12,0m - ulica Cząstkowska (12KUD) - dojazdowa - min. 9,0m - ulica Łomiańska (13KUD) - dojazdowa - min.10,0m - ulica Pelplińska (14KUD) - dojazdowa - min. 9,5m - ulica Raduńska (15KUD) - dojazdowa - min. 10,0m - ulica Gombrowicza (25KUD) - dojazdowa (sięgacz) - min. 10,5m - ulica Schulza (26KUD) - dojazdowa (sięgacz) - min. 12,0m z lokalnym przewężeniem o szerokości 4,0m dla doprowadzenia ciągu pieszego do ulicy Podleśnej. § 14. Ustala się przebiegi ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 29KP-J do 32KP-J, oraz określa się ich szerokości w liniach rozgraniczających: ulica Bohdziewiczza (29KP-J) - ciąg pieszo-jezdny - min. 6,0m z odcinkowym zawężeniem do 5,5m - ulica Berenta (30KP-J) - ciąg pieszo-jezdny - min. 6,0m z odcinkowym zwężeniem do 5,0m - ulica Stachury (31KP-J) - ciąg pieszo-jezdny - min. 7,0m - ulica Grochowiaka (32KP-J) - ciąg pieszo-jezdny - min. 6,5m § 15. Ustala się przebiegi ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 35KP do 38 KP o szerokości w liniach rozgraniczających min. 3,0m oraz kierunki obowiązujących wewnątrzsiedlowych ciągów pieszych nie wyodrębnione z terenu. § 16. Ustala się przebiegi ścieżek rowerowych o szerokości co najmniej 3,0m. § 17. 1. Potrzeby w zakresie parkowania powinny zapewnić inwestorzy i właściciele posesji na terenach własnych inwestycji. 2. W ulicach o szerokości w liniach rozgraniczających min. 15,0m plan ustala możliwość realizacji zatok postojowych. 3. Ustala się następujące wskaźniki parkowania pojazdów: - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 1m.p./1 mieszkanie nie mniej niż 1m.p. na 60m<sup>2</sup> p.uż. - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - 1m.p./1 mieszkanie nie mniej niż 1m.p. na 60m<sup>2</sup> p.uż. - biura i urzędy (administracja) 18 - 30m.p./1.000m<sup>2</sup> p.uż. - usługi i handel 25 - 38m.p./1.000 m<sup>2</sup> p.uż.

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Plan adaptuje istniejące urządzenia inżynierskie z możliwością ich rozbudowy i przebudowy. Dopuszcza również rozwiązania przyłączy do urządzeń położonych poza terenem objętym planem. 1) Kanalizacja i wodociągi.  Nakaz podłączenia wszystkich nowo realizowanych budynków do miejskich sieci inżynierskich.
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 <sup>5)</sup>	Przeznaczenie terenu	zabudowa wielorodzinna z usługami (MWU7)
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	4 kondygnacje naziemne, przy czym dopuszcza się akcenty wysokościowe w formie wyższych części budynku do 6 kondygnacji.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	parkowanie na terenie inwestycji własnej według wskaźnika ustalonego w §17 uchwały.
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	Linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym do planu miejscowego Marymont cz. II UCHWAŁA Nr 780/XXXVI/02 RADY GMINY WARSZAWA-BIELANY z dnia 9 października 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części rejonu urbanistycznego ZD Marymont - Marymont II część II
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy

---

<sup>5)</sup> W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”

	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>6)</sup> , zawarte w:*	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	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	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy

<sup>6)</sup> 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, ementalce.

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy

#### INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę	tak	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak	
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	860/OPO/2025, Wojewoda Mazowiecki, Pozwolenie jest ostateczne i wykonalne zgodnie z zaświadczeniem od Wojewody nr. WI R-I 1.7840,5.12.2024.MJ 141/BIE/PB/2025/P Prezydent m.st. Warszawa	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	

Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia robót budowlanych do: 30.03.2026r. Planowany termin zakończenia robót budowlanych: do 31.03.2028r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynek usytuowany będzie w centralnej części Nieruchomości. Minimalny odstęp pomiędzy budynkiem zrealizowanym w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego a sąsiednim budynkiem usytuowanym poza Nieruchomością wynosi 7m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	pomiar powierzchni użytkowych zostanie dokonany w oparciu o normę PN-ISO 9836:2022-07, o której mowa w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne (35%), lub środki pochodzące z kredytu (65%)
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*  mBank S.A.	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7)</sup>	0,45%

<sup>7)</sup> Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową

określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.\* Niepotrzebne skreślić.

<p>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</p>	<p>Deweloper, w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego zawrze umowę z odpowiednim Bankiem w celu zawarcia umowy Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego.</p> <p>Bank będzie wypłacał środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia wskazanego w dyspozycji wypłaty etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego.</p>
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>Brak do momentu zawarcia umowy z Bankiem.</p>
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<p><b>Etap I</b> – Prace projektowe (projekt budowlany, katalog mieszkań), uzyskanie pozwolenia na budowę z klauzulą ostateczną oraz wykonanie robót przygotowawczych (organizacja placu budowy) – został zrealizowany, co stanowi <b>25% kosztów realizacji</b>.</p> <p><b>Etap II</b> – Zakończenie wykonania ściany szczelinowej w 90%, wykonanie wykopu pod budynek w 80% oraz zabezpieczenie ściany szczelinowej w 80% nastąpi <b>nie później niż do dnia 30 czerwca 2026 r.</b>, co stanowi <b>25% kosztów realizacji</b>.</p> <p><b>Etap III</b> – Wykonanie wykopu pod budynek w 100% oraz zabezpieczenie wykopu w 100% nastąpi <b>nie później niż do dnia 30 września 2026 r.</b>, co stanowi <b>15% kosztów realizacji</b>.</p> <p><b>Etap IV</b> – Wykonanie stropu nad kondygnacją -1 (bez otworów technologicznych) w 100%, wykonanie konstrukcji żelbetowej nadziemnej w 65% (z wyłączeniem otworów technologicznych, np. żuraw), roboty murarskie podziemia w 90% oraz roboty murarskie nadziemne (bez ścian działowych i zamurówek) w 20% nastąpi <b>nie później niż do dnia 31 marca 2027 r.</b>, co stanowi <b>15% kosztów realizacji</b>.</p> <p><b>Etap V</b> – Zakończenie wykonania konstrukcji żelbetowej nadziemnej w 100% (z wyłączeniem otworów technologicznych), zakończenie robót murarskich podziemia w 100% (bez zamurówek), roboty murarskie nadziemne w 80% (bez ścian działowych i zamurówek), wykonanie elewacji w 10%, montaż okien i drzwi balkonowych w 30% (bez osprzętu i nawiewników), wykonanie instalacji elektrycznych i teletechnicznych w 25% oraz wykonanie instalacji sanitarnych w 25% nastąpi <b>nie później niż do dnia 31 sierpnia 2027 r.</b>, co stanowi <b>10% kosztów realizacji</b>.</p> <p><b>Etap VI</b> – Zakończenie wszystkich robót murarskich nadziemnych w 100%, wykonanie instalacji elektrycznych i teletechnicznych w 100%, wykonanie</p>

	<p>instalacji sanitarnych w 100%, wykonanie tynków i szlicht w lokalach w 100%, zakończenie elewacji w 100%, dostawa i montaż dźwigów osobowych, zagospodarowanie terenu, zakończenie robót budowlanych potwierdzone wpisem kierownika budowy do dziennika budowy oraz uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie nastąpi <b>nie później niż do dnia 31 marca 2028 r.</b>, co stanowi <b>10% kosztów realizacji</b>.</p>
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>Cena lokalu nie podlega waloryzacji.</p> <p>Cena może ulec zmianie:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) jeżeli pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową lokalu, wskazaną w umowie deweloperskiej, a powierzchnią użytkową lokalu, określoną w inwentaryzacji powykonawczej, wystąpi różnica, to Cena może ulec zmniejszeniu lub zwiększeniu,</li> <li>2) w zakresie proporcjonalnym do zmian w stawkach podatku VAT (ustawa z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług).</li> </ol>
<p><b>WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM</b></p>	
<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>Kupujący ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) jeżeli umowa deweloperska, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35;</li> <li>2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2;</li> <li>3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;</li> <li>4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;</li> <li>5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;</li> <li>6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy;</li> <li>7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w określonym trybie i terminie,</li> <li>8) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie;</li> </ol>

9) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;

10) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15;

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

12) jeżeli pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową lokalu, wskazaną w umowie deweloperskiej, a powierzchnią użytkową lokalu, określoną w inwentaryzacji powykonawczej wystąpi różnica o więcej niż 2%,

13) cena Lokalu ulegnie zmianie w zakresie proporcjonalnym do zmian w stawkach podatku VAT i w wyniku tej zmiany ceny Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty.

## INNE INFORMACJE<sup>44)</sup>

### 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.

<sup>44)</sup> Sekcja w brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 14 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
  - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
  - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
  - a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
  - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w ... [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy], 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 mBank S.A.,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,

- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- mBank S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych: mBank, Private Banking mBanku 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 2023 r. poz. 2488).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

#### IV. Informacja:

##### INFORMACJA O STANIE POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO:

Decyzja o pozwoleniu na budowę nr 860/OPO/2025 jest ostateczna i wykonalna zgodnie z Zaświadczeniem Wojewody Mazowieckiego nr. WI R-1 1.7840,5.12.2024.MJ. Inwestor informuje, że od niniejszej decyzji wpłynęły skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie (Wspólnot Kellera Park, Łomiańska 3 i Błażej Zagozda).

Pozwolenie na budowę nr 860/OPO/2025 z dnia 27.06.2025 r. jest ostateczne i wykonalne. Wnioski o wstrzymanie wykonania decyzji złożone przez strony trzecie zostały rozstrzygnięte odmową Sądu. Inwestycja jest realizowana zgodnie z harmonogramem.

#### CZEŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	
Cena m <sup>2</sup> 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	do dnia 30.06.2029 roku.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu	Liczba kondygnacji	6 kondygnacji naziemnych, 4 kondygnacje podziemne
	Technologia wykonania	Żelbet
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Załącznik nr: 4 do prospektu

jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba lokali w budynku	95 lokali mieszkalnych, 3 lokale o przeznaczeniu innym niż mieszkalne (użytkowe)
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	120 miejsca parkingowe Dodatkowo, część miejsc została przystosowana technicznie do możliwości zastosowania systemów platform parkingowych, co pozwala na potencjalne zwiększenie liczby dostępnych miejsc. 34 komórki lokatorskie
	Dostępne media w budynku	Woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie, energia elektryczna
	Dostęp do drogi publicznej	Tak
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych		

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Szczegółowy zakres i standard określa Załącznik nr 4 do Prospektu. Jednocześnie Deweloper zastrzega, że: <ul style="list-style-type: none"> <li>• dopuszcza się zmiany materiałów/rozwiązań, o ile nie obniżają standardu,</li> <li>• możliwe są rozwiązania równoważne,</li> <li>• ostateczne rozwiązania zostaną wykonane wg projektu wykonawczego.</li> </ul>
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	
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	

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

.....

---

**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).
  4. Standard wykończenia
-