

WARSZAWA,2024 R.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	KOR 52 MS1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (02-765 Warszawa, al. Wilanowska 97 lok. D), wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001058608	
Adres	Siedziba Spółki, ul. Aleja Wilanowska 97 lokal D , 02 – 765 Warszawa Biuro Sprzedaży, ul. Komitetu Obrony Robotników nr 52 , Warszawa	
Numer NIP REGON	NIP 5214036558	REGON 526 41 35 97
Numer telefonu	+48 501 816 586	
Adres poczty elektronicznej	Info.gemma@gemma.waw.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.gemma.waw.pl	

II.

DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA – SPÓŁKI POWIĄZANE

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO PRZEZ PODMIOTY ZAANGAŻOWANE w PROJEKT „ KOR 52” (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Apartamentowiec Aleja Słowiańska 25 w Warszawie, Bielany przy Parku Stawy Kellera, 6 kondygnacji naziemnych + garaż podziemny. Budynek loftowy o podwyższonym standardzie realizacji , 39 lokali .
Data rozpoczęcia	01.06.2018 r.

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	29.09.2021 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Apartamentowiec Szwedzka 4 w Warszawa Praga Północ , 6 kondygnacji + garaż ,o podwyższonym standardzie , 103 dwupoziomowe lokale mieszkalne+6 lokali usługowych na parterach .
Data rozpoczęcia	01.11.2018
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	10.12.2020
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Apartamentowiec Magnacka 1 w Warszawa Ursus, 7- mio kondygnacyjny budynek wielorodzinny z 73 lokalami mieszkalnymi od 26,5 - 100 m2
Data rozpoczęcia	01.05.2019
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	26.01.2021
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹⁾	Działka gruntu o numerze ewidencyjnym 226/8 z obrębem 2-04-06, położona przy ulicy Komitetu Obrony Robotników 52 w m. st. Warszawie, dzielnicy Włochy
Numer księgi wieczystej	WA1M/00328639/7
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	wzmianka o wniosku o numer DZ.KW./WA5M/17419/25/1 o wpis hipoteki umownej do sumy 26.644.869,00 zł na rzecz spółki pod firmą mBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, zabezpieczającej spłatę kapitału kredytu oraz odsetek umownych, prowizji od niewykorzystanej kwoty udzielonego finansowania, prowizji administracyjnej, prowizji z tytułu udzielonego finansowania, prowizji za wcześniejszą spłatę, pozostałych prowizji i opłat związanych z obsługą kredytu określonych w Taryfie prowizji i opłat

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

	bankowych w mBanku dla MSP i Korporacji, odsetek za zwłokę, przyznanych kosztów postępowania z tytułu umowy o kredyt obrotowy na finansowanie projektów deweloperskich nr 43/132/24/Z/OB z dnia 03 marca 2025 roku, a także z tytułu umowy o kredyt odnawialny na finansowanie podatku VAT nr 43/133/24/Z/LI z dnia 03 marca 2025 roku	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Zgodnie z załącznikiem nr 4	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym		Numer i data aktu normatywnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji;
	Plan ogólny gminy: Brak planu	Decyzja Nr 164/2020 o warunkach zabudowy z dn. 09.11.2020, wydana w Warszawie z up. Zarządu Dzielnicy Włochy M. St. Warszawy przez p.o. Naczelnika Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Włochy.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Brak planu	
	Miejscowy plan odbudowy Brak planu	
	Inne ⁴⁾ Warunki Zabudowy	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem	Przeznaczenie terenu	Brak planu
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna i minimalna	Brak planu

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

3) 3)3)3)³⁾W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

4) 4)4)4)⁴⁾Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) 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.

inwestycyjnym	nadziemna intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak planu
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak planu
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak planu
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak planu
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾	Przeznaczenie terenu	Brak planu
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu

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

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	Budynek mieszkalny z usługami w parterze i garażem podziemnym.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Szerokość elewacji: maks. 24 m; Geometria dachu – dach płaski o kącie nachylenia maks 12 st.
	forma architektoniczna	Budynek 4-kondygnacyjny, na planie zbliżonym do litery „U”+ kondygnacja podziemna .
	usytuowanie linii zabudowy	Zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji o warunkach zabudowy. Określona w
	intensywność wykorzystania terenu	Powierzchnia zabudowy: 41%
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Wg punktu 1.2 DWZ
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy .
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Wg punktu 1.3 DWZ
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Teren Inwestycji znajduje się w Obszarze Ograniczonego Użytkowania Portu Lotniczego Uchwała nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (Dz.Urz. Woj. Maz. z 2011 r., poz 4086).ego.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Wg punktu 1.5 DWZ
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury	Wg punktu 1.4 DWZ

	technicznej	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak planu
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	załącznik nr 4
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	załącznik nr 4
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	Uchwała nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (Dz.Urz. Woj. Maz. z 2011 r., poz 4086).
	miejscowych planach odbudowy	Brak planu
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie sporządzono map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego dla przedmiotowego obszaru.
	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	załącznik nr 4
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	załącznik nr 4
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	załącznik nr 4
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	załącznik nr 4
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	załącznik nr 4
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie	załącznik nr 4

6)6)6)6)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.

	sieci przesyłowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	załącznik nr 4
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	załącznik nr 4
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	załącznik nr 4
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	załącznik nr 4
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	<u>tak</u>*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	<u>tak</u>*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	<u>tak</u>*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 140/AB/2022, wydana 22 lipca 2022 w Warszawie, z up. Prezydenta m. st. Warszawy przez Naczelnik Wydziału Architektury dla Dzielnicy Włochy oraz Decyzja Nr 71/WLO/PB/2024/P, wydana 10 maja 2024r. w Warszawie z up. m. st. Warszawy przez Główny Specjalista w Wydziale Architektury Budownictwa dla Dzielnicy Włochy przenosząca ostateczną decyzję na rzecz KOR 52 MS1 Sp. z o.o. Sp.k. .	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Do 30 maja 2026 r.	
Data zakończenia budowy	Do 30 maja 2026 r.	
Planowany termin rozpoczęcia robót budowlanych	04 kwietnia 2024	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Jeden budynek zamykający kwartał zabudowy w kształcie U od ulicy KOR , RADAROWEJ i PILCHOWICKIEJ.

***** Niepotrzebne skreślić.

Sposób pomiaru powierzchni użytkowej i powierzchnia sprzedażowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa : Dokonanie pomiaru wybudowanego Lokalu zostanie dokonane w oparciu o Normę PN – ISO 9836:1997, to jest między innymi : pomiaru dokonuje się na poziomie podłogi, pomiaru dokonuje się w Lokalu w stanie całkowicie wykończonym, a więc z tynkami w miejscach przewidzianych w Standardzie ,pomiarów dokonuje się z dokładnością do 0,01 m2 . Powierzchnia sprzedażowa : Do powierzchni sprzedażowej wliczane są również ścianki działowe nadające się do demontażu, pomiarów dokonuje się z dokładnością do 0,01 m2 .			
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	27% środki własne spółki		
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	73% kredyt bankowy		
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% wartości wpłaty dokonanej na mieszkaniowy rachunek powierniczy (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych , według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (Dz. U. 2022 poz. 1341)		
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Rachunek powierniczy deweloperski. Wyплаты z rachunku powierniczego deweloperskiego klientów zgodnie z terminami zakończenia poszczególnych etapów inwestycji uruchamiane po weryfikacji banku zakresu zaawansowania inwestycji.			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	mBank S.A. z siedzibą w Warszawie			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba etapów	Zakres etapu	Procentowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach (%)	Data zakończenia etapu
	Etap 1	<u>Zakup nieruchomości ,</u> <u>Opracowanie projektu budowlanego .</u> <u>Uzyskanie pozwolenia na budowę,</u> <u>Rozpoczęcie budowy</u> – rozumiane jako przejęcie placu budowy przez generalnego wykonawcę lub	25%	

7) 7)7)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.

		przez dowolnego wykonawcę (w przypadku gdy nie ma generalnego wykonawcy)		02.04.2024
	Etap 2	<u>Zakończenie prac ziemnych i fundamentowych budynku, co oznacza wykonanie:</u> -zabezpieczenia wykopu, wykopu i wywozu gruntu, -posadowienia pośredniego fundamentów, -płyty fundamentowej,	20%	30.10.2024
	Etap 3	<u>Zakończenie stanu surowego otwartego co oznacza wykonanie robót żelbetowych w zakresie:</u> -ścian i słupów konstrukcyjnych, -stropów, -schodów, -konstrukcji dachu,	25%	30.03.2025
	Etap 4	<u>Zakończenie stanu surowego zamkniętego, co oznacza wykonanie:</u> -pokrycia dach do warstwy przeciwwodnej, -ścian osłonowych i działowych, -zewnętrznej stolarki okiennej, z wyłączeniem drzwi zewnętrznych oraz witryn na parterze,	10%	30.09.2025
	Etap 5	<u>Wykonanie poniższych prac:</u> -zakończenie wykonywania tynków wewnętrznych w lokalach mieszkalnych, -elewacji w zakresie budynku na poziomie 95%, bez cokołów, -zakończenie wykonywania obróbek blacharskich	10%	31.12.2025
	Etap 6	<u>Zakończenie Budowy oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie</u>	10%	30.05. 2026
			suma	100%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie podlega waloryzacji . W przypadku zmiany wysokości stawki podatku VAT pozostała do zapłaty cena zostanie obliczona według zmiennej stawki VAT , o czym Kupujący zostanie powiadomiony odrębnym pismem . W przypadku zmiany wysokości podatku VAT Kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy . Prawo to ograniczone jest w czasie i może być wykonane w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Kupującego zawiadomienia o zmianie ceny wynikającej z umowy , w związku ze zmianą wysokości stawki podatku VAT.			
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 O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM				
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	1. Zgodnie z art.43. Ustawy , Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy: 1) Jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy; 2) Jeżeli informacje zawarte w Umowie 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 ; 3) Jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy , zgodnie z art. 21 Ustawy , prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, 4) Jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikami, na podstawie których zawarto Umowę są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy ; 5) Jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze Prospektu Informacyjnego ; 6) W przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy w terminie wynikającym z Umowy ; 7) W przypadku gdy Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego			

	rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną spółdzielczą kasą oszczędnościowo – kredytową w trybie i terminie, o których mowa w art. 10. Ust. 1 Ustawy („obowiązki Dewelopera w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego”); 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 ; 9) W przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku , o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy , w terminie określonym w tym przepisie („obowiązki Dewelopera w przypadku upadłości banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo- kredytowej prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy”); 10) W przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy ; 11) W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust 15 Ustawy ; 12) Jeżeli Syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo Upadłościowe; 13) Jeżeli po odbiorze lokalu mieszkalnego jego powierzchnia użytkowa będzie większa lub mniejsza o więcej niż 1,5% (półtora procent) od określonej w Umowie Deweloperskiej, 14) W przypadku konieczności dokonania dopłat przez Nabywcę z uwagi na zmianę ceny określonej w Umowie Deweloperskiej spowodowaną zmianą powszechnie obowiązujących przepisów prawnych dotyczących stawek podatku VAT w trakcie trwania umowy deweloperskiej 2. W przypadkach , o których mowa w ust. 1 pkt 1) -5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia . 3. W przypadku , o którym mowa w ust. 1 pkt 6) powyżej, 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 ust.1 pkt 7) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy („w przypadku gdy Deweloper nie przedstawi w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, oświadczenia banku lub spółdzielczej kasy – oszczędnościowo – kredytowej prowadzącego nowy mieszkaniowy rachunek powierniczy , Bank niezwłocznie zwraca Nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku”) . 5. W przypadku , o którym mowa w ust.1 pkt.8) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku , o którym mowa w ust. 1 pkt.9) powyżej , 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 („obowiązki Dewelopera w przypadku upadłości banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej prowadzących jego mieszkaniowy rachunek powierniczy”). 7. W przypadku, o którym mowa w pkt.1 pkt 13) Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni kalendarzowych od otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o odpowiedniej korekcie ceny sprzedaży , lecz nie później niż do dnia podpisania umowy przyrzeczonej, przy czym ustalenie to obejmuje realizację budowy lokalu według planu lokalu stanowiącego Załącznik do umowy deweloperskiej i nie dotyczy przypadku wprowadzenia zmian
--	--

	lokatorskich przez Nabywcę, o ile zmiany te wpływają na powierzchnię lokalu. 8. W przypadku , o którym mowa w pkt 1 pkt 14) Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 14 dniu (czternastu) dni kalendarzowych od otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o odpowiedniej korekcie ceny sprzedaży, lecz nie później niż do dnia odbioru lokalu . 9. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi w przypadku , gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej. 10. Zgodnie z art. 43 Ustawy Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy : 1. W przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokościach określonych w Umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniami siły wyższej; 2. W przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z Umowy , mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej ; W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera w przypadkach określonych w niniejszym punkcie, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej ujawnionych na rzecz Nabywcy roszczeń, złożoną w odpowiedniej formie , to jest co najmniej w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi . 11. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego w związku z realizacją Umowy. 12. W terminie 30 dni od dnia otrzymania Oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego , o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177) , zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym; w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat Nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt. 6 Ustawy, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. 13. W przypadku odstąpienia od Umowy przez jedną ze Stron, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy . 14. W przypadku rozwiązania Umowy Strony przedstawia zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu powyższych oświadczeń . 15. W każdym przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy deweloperskiej przez Dewelopera lub Nabywcę lub jej rozwiązania, Deweloper zwróci Nabywcy wpłacone przez Nabywcę środki przekazane Deweloperowi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, pomniejszone o ewentualne należne Deweloperowi odsetki lub Zadatek niezwłocznie, nie
--	--

	później jednak niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty odstąpienia od Umowy lub jej rozwiązania ,pod warunkiem otrzymania podpisanych przez Nabywcę faktur korygujących .
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o: 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez-obciążeniowe 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 zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez-obciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; W dniu 17 marca 2025 roku spółka pod firmą mBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie wydała promesę deweloperską, znak: mBank/DOT/WOK/223/2025/JZ, z treści której wynika, że po zapłacie przez nabywców lokali całości ceny za lokale mieszkalne / lokale usługowe / miejsca postojowe i prawa przynależne wynikające z umów deweloperskich lub przedwstępnych zawieranych na wybudowanie i zakup lokali mieszkalnych / lokali usługowych / miejsc postojowych w „projekcie deweloperskim” związanym z budową budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na parterze, w Warszawie, przy ulicy Komitetu Obrony Robotników 52 wraz z miejscami postojowymi, na rachunki Dewelopera prowadzone przez mBank S.A., określone w zawieranych umowach z nabywcami, spółka pod firmą mBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie wyda zgodę na wydzielanie z Nieruchomości przedmiotowych lokali i zakładanie dla nich odrębnych ksiąg wieczystych bez obciążania ich hipoteką opisaną powyżej. 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez-obciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez-obciążeniowe 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; 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 lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji; 3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę; 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej; 5) projektem budowlanym; 6) kopią decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku; 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu; 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; 9) dokumentem potwierdzającym: a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez-obciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez-obciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości	

gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

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

**OSOBA ZAINTERESOWANA ZAWarciEM UMOWY DEWELOPERSKIEJ
MA MOŻLIWOŚĆ ZAPOZNANIA SIĘ Z W.W. DOKUMENTAMI
W BIURZE SPRZEDAŻY MIESZKAŃ INWESTYCJI KOR 52 ,
ZLOKALIZOWANYM
PRZY ULICY KOMITETU OBRONY ROBOTNIKÓW 52 W WARSZAWIE .**

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 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 S.A. z siedzibą w Warszawie,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, 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,
- mBank S.A. z siedzibą w Warszawie korzysta także z następujących znaków towarowych: „Mbank”

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419).

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

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	Nie później niż 31 STYCZEŃ 2027 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 naziemne + garaż podziemny
	Technologia wykonania	Technologia wykonania Budynku i Lokali określone zostały w załączniku nr 2 do Prospektu Informacyjnego

	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Standard Prac w Budynku i Lokalach określone zostały w załączniku nr 2 do Prospektu Informacyjnego
	Liczba lokali w budynku	42 (39 mieszkań +3 lok. usługowe)
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	43 w tym: 42 w garażu podziemnym + 1 miejsce postojowe na terenie .
	Dostępne media w budynku	Instalacje: elektryczna, wodna, kanalizacji sanitarnej, c.o. z grzejnikami zasilane z miejskiej sieć sieci ciepłowniczej,
	Dostęp do drogi publicznej	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej poprzez wjazd do Budynku od ul. Pilchowskiej .
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie albo zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Określenie usytuowania Lokalu w Budynku określa załącznik nr 1 do Prospektu Informacyjnego	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia i układ pomieszczeń Lokalu określone zostały na rzucie Lokalu stanowiącym załącznik nr 1 do Prospektu Informacyjnego . Standard prac i technologia wykonania Budynku i Lokalu określone zostały w załączniku nr 2 do Prospektu Informacyjnego	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	NIE PÓŹNIEJ JAK DO 31 STYCZEŃ 2027 roku	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	NIE PÓŹNIEJ JAK DO 31 STYCZEŃ 2027 roku	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym		
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo	NIE PÓŹNIEJ JAK DO 31 STYCZEŃ 2027 roku	

ułamkowej części własności lokalu użytkowego	
--	--

Podpis 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 ze standardem wykonania.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego i planowanego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
4. Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości⁶⁾,

6) 6)6)6)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.