

Data sporządzenia prospektu [....]

Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r.
o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub
domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu
Gwarancyjnym (poz. 1177)

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego 07.09.2026 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY
DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO POD NAZWĄ
„Fabrica Ursus A1”,
przy ul. Ogniowej i Dyrekcyjnej w Warszawie
dla Lokalu Mieszkalnego [....] w budynku [....]

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	Aurec Capital Development Poland sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie KRS 0000709367
Adres	<u>Adres biura sprzedaży:</u> Róg ul. Dyrekcyjnej i ul. Silnikowej, 02-495 Warszawa <u>Adres siedziby:</u> ul. Jutrzenki 111A, 02-231 Warszawa Uwaga! W siedzibie Spółki nie jest prowadzona Sprzedaż Przedsięwzięcia, proszę kierować się do biura sprzedaży
Nr NIP i REGON	NIP: 9452216045 REGON: 369062110
Nr telefonu	+48 692 121 012 dział sprzedaży
Adres poczty elektronicznej	biuro@fabrica-ursus.pl
Nr faksu	brak
Adres strony internetowej dewelopera	www.fabrica-ursus.pl – strona internetowa dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego „Fabrica Ursus A1”. www.aurechome.pl – strona internetowa Dewelopera

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
Aurec Capital Development Poland sp. z o.o. (dalej także jako: Deweloper) została powołana w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego „Fabrica Ursus A1”, Deweloper nie zrealizował jeszcze żadnej inwestycji.	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	NIE DOTYCZY

Data rozpoczęcia	NIE DOTYCZY
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	NIE DOTYCZY
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	NIE DOTYCZY
Data rozpoczęcia	NIE DOTYCZY
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	NIE DOTYCZY
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	NIE DOTYCZY
Data rozpoczęcia	NIE DOTYCZY
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	NIE DOTYCZY
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł.	TAK / NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	Nieruchomość – nieruchomość stanowiąca – oddaną w użytkowanie wieczyste do dnia 05 grudnia 2089 roku – działkę gruntu o nr 229, o obszarze 4.260 m² (cztery tysiące dwieście sześćdziesiąt metrów kwadratowych), obręb 2-09-09, której sposób korzystania określono jako B - tereny mieszkaniowe, położoną w województwie mazowieckim, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, Dzielnicy Ursus, przy ulicy Dyrekcyjnej nr 16, Dyrekcyjnej nr 18A, Dyrekcyjnej 18, zabudowaną: a) ośmiokondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym o identyfikatorze 146512_8.0909.390_BUD, identyfikator działki 146512_8.0909.229, położonym przy ulicy Dyrekcyjnej nr 18A; b) ośmiokondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym o identyfikatorze 146512_8.0909.391_BUD, identyfikator działki 146512_8.0909.229, położonym przy ulicy Dyrekcyjnej nr 16; c) dwukondygnacyjnym budynkiem handlowo-usługowym o identyfikatorze 146512_8.0909.394_BUD, identyfikator działki 146512_8.0909.229, położonym przy ulicy Dyrekcyjnej nr 18; której to nieruchomości właścicielem jest Skarb Państwa, a wyłącznym użytkownikiem wieczystym jest Deweloper i dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA5M/00457639/8 (czterysta pięćdziesiąt siedem tysięcy sześćset trzydzieści dziewięć przez osiem), która to działka pierwotnie oddana została w użytkowanie wieczyste do dnia 05 grudnia 2089 roku, a także, na której to Nieruchomości realizowane jest Przedsięwzięcie Deweloperskie „Fabrica Ursus A1”. Granice Nieruchomości zaznaczone są na Załączniku nr 2 do Umowy.-----

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

Numer księgi wieczystej	WA5M/00457639/8	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV nie ma wzmianek o wnioskach ani nie ma wpisów. W związku z art. 20 Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U.2015.1588 z dnia 2015.10.12) mogą być składane do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości KW 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 ²⁾	NIE DOTYCZY	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Zakład wyrobów metalowych i ciśnieniowych ul Dyrekcyjna – bezpośrednie sąsiedztwo; Linia kolejowa Warszawa – Żyrardów – Skierniewice Przystanek PKP Warszawa Ursus kolei podmiejskiej <i>Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)</i>	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	BRAK
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich – część I, uchwalony uchwałą Nr LXXXV/2213/2014 w dniu 3 lipca 2014 r. przez Radę m.st. Warszawy; Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego
	Miejscowy plan odbudowy	BRAK
	Inne ⁴	BRAK

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

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

⁴⁾ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawie:

1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,

2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	D13.1 MW/U Wielomieszkaniowe i usługowe
	Maksymalna intensywność zabudowy	2,4 - 3,0
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	BRAK
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	0,4 – 0,8
	Maksymalna wysokość zabudowy	27 m dla kondygnacji naziemnych
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	25%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 miejsce na jedno mieszkanie do 60 m²
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	a) przeprowadzenie rekultywacji gruntu po badaniu jakości gruntu w razie przekroczenia standardów jakości środowiska, b) ochrona oraz kształtowanie zieleni i drzewostanu wg § 6 pkt 1 lit. a, d, c) realizacja terenów zieleni rekreacyjnej w formie zróżnicowanej, wysokiej i niskiej zieleni urządzonej z placami zabaw dla dzieci i miejscami rekreacji dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz urządzonej zieleni dekoracyjnej towarzyszącej funkcji usług, d) w zakresie ochrony przed hałasem: - teren należy traktować jako „teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej” w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska, - zapewnić właściwe warunki akustyczne w pomieszczeniach poprzez odpowiednie zabezpieczenia techniczne w budynkach z uwzględnieniem wymagań

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 .

		określonych w § 10 pkt 6
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	a) adaptacja, z możliwością przebudowy i rozbudowy, budynków dawnych zakładów Ursus - odlewni żeliwa, magazynu wsadowego odlewni i hali warsztatów mechanicznych na funkcje związane z lokalizacją centrum dzielnicowego: usługowo-handlowe, biurowe, wystawiennicze, muzealnicze, sportowo-rekreacyjne oraz lofty, b) wyeksponowanie w przestrzeni i zachowanie formy elewacji frontowych odlewni żeliwa, magazynu wsadowego odlewni i hali warsztatów mechanicznych od strony obecnej ul. Dyrekcyjnej, c) wprowadzenie w otoczenie budynków wymienionych w lit. a nowej zabudowy o gabarytach określonych w ustaleniach szczegółowych, usytuowanej zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy z jednoczesnym obowiązkiem nawiązania w rozwiązaniach elewacji budynków lokalizowanych na terenach D13.1MW/U, D13.3 U oraz D14.1 MW/U wzdłuż obecnej ul. Dyrekcyjnej do rozwiązań architektonicznych i stylistycznych elewacji budynków wymienionych w lit. a – z obowiązkiem wykorzystania współczesnych środków wyrazu i rezygnacji z bezpośredniego naśladownictwa, d) wykorzystanie przestrzenne i funkcjonalne placu publicznego 55KPP do wyeksponowania elewacji frontowej hali warsztatów mechanicznych, e) wprowadzenie małej architektury o indywidualnej formie, dostosowanej do charakteru miejsca. d) granica terenów rehabilitacji zabudowy, stanowiących strefę ochrony konserwatorskiej – wg rysunku planu, e) zasady rehabilitacji zabudowy wg § 7 pkt 9;
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	BRAK

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Poprzez ulice 18 KD-L; 19 KD-L, 52 KD-D
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	a) zasilanie z miejskiej sieci gazowej, b) zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej na warunkach technicznych uzgodnionych z zarządcą sieci, c) odprowadzanie ścieków ze wszystkich wymagających tego obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym do miejskiej sieci kanalizacyjnej na warunkach technicznych uzgodnionych z zarządcą sieci d) zaopatrzenie w wodę wszystkich wymagających tego obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej na warunkach technicznych uzgodnionych z zarządcą sieci z dopuszczeniem
		wykorzystania istniejących ujęć wody do czasu wybudowania miejskiej sieci wodociągowej,
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	D13 2MW/U wielomieszkaniowe i teren usług
	Maksymalna intensywność zabudowy	1,2
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	BRAK
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	0,4
	Maksymalna wysokość zabudowy	13 m dla kondygnacji naziemnych
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	25%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 miejsce na mieszkanie do 60 m ²
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu

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

inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: NIE DOTYCZY	
	gabaryty	NIE DOTYCZY
	forma architektoniczna	NIE DOTYCZY
	usytuowanie linii zabudowy	NIE DOTYCZY
	intensywność wykorzystania terenu	NIE DOTYCZY
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	NIE DOTYCZY
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE DOTYCZY
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	NIE DOTYCZY
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	NIE DOTYCZY
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	NIE DOTYCZY
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	NIE DOTYCZY
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	NIE DOTYCZY
	nadziemna intensywność zabudowy	NIE DOTYCZY
	wysokość zabudowy	NIE DOTYCZY
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Budynki wielomieszkaniowe, teren usług i oświaty wraz z towarzyszącą infrastrukturą drogową
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=mapa&L=pl&X=7504901.335833344&Y=5783087.332250003&S=9&O=0&T=0&komunikat=off wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego dla terenu inwestycji

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.

	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=mapa&L=pl&X=7504901.335833344&Y=5783087.332250003&S=9&O=0&T=0&komunikat=off wydane decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach po 01.01.2021 Nr decyzji 432/OŚ/2021 z dn. 19.08.2021 Obręb i nr ew. działki 20909; 161/2; 150/3 Opis inwestycji budynek mieszkaniowy Nr decyzji 503/OŚ/2022 z dn. 05.09.2022 Obręb i nr ew. działki 20909; 132/6; 158/2 Opis inwestycji budynek wielomieszkaniowy z usługami i garażem podziemnym Nr decyzji 178/OŚ/2022 z dn. 17.03.2022 Obręb i nr ew. działki 20909; 137/2; Opis inwestycji budynek wielomieszkaniowy Nr decyzji 755/OŚ/2022 z dn. 12.12.2022 Obręb i nr ew. działki 20909; 119/3 Opis inwestycji budynek wielomieszkaniowy Nr decyzji 4/OŚ/2021 z dn. 12.02.2021 Obręb i nr ew. działki 20909; 166/6; 179; 181 Opis inwestycji budynek wielomieszkaniowy Nr decyzji 177/OŚ/2022 z dn. 16.03.2022 Obręb i nr ew. działki 20909; 126/2; 126/3; 126/6; 126/7; 126/11; 126/12 Opis inwestycji budynek wielomieszkaniowy Nr decyzji 186/OŚ/2022 z dn. 23.03.2022 Obręb i nr ew. działki 20909; 124/7; 127/1 Opis inwestycji budynek wielomieszkaniowy
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	BRAK
	miejsowych planach odbudowy	MPZP dla rejonu Orłów Piastowskich cz III
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=mapa&L=pl&X=7504901.335833344&Y=5783087.332250003&S=9&O=0&T=0&komunikat=off Brak zagrożenia powodziowego
	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	Nr 36/A/2023 PNB na budowę części ul Dyrekcyjnej; Nr 62/A/2023 PBN na budowę części ul Silnikowej (do ronda Marcysi)

	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	BRAK
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	BRAK
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	BRAK
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	BRAK
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	Tak*	Nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	Tak*	Nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	Tak*	Nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał:	Decyzja nr 443/OPON/2023 (m.in.), wydana dnia 15 czerwca 2023 roku z up. Wojewody Mazowieckiego, przeniesiona na Dewelopera na podstawie ostatecznej decyzji nr 190/URS/2023 wydanej z up. Prezydenta m.st. Warszawy dnia 16 października 2023 roku, znak: AM-AN.6740.56.2023.DPO	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	27.07.2026 r. – w odniesieniu do budynków mieszkalnych przy ul. Dyrekcyjnej nr 16 i ul. Dyrekcyjnej nr 18A w Warszawie, z wyłączeniem lokali usługowych, na podstawie decyzji Zastępcy Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy nr PINB.IIWT.5121.116.2026.KRwzBO, wydanej dnia 24.07.2026 r. 31.08.2026 r. - w odniesieniu do lokali usługowych, na podstawie decyzji nr PINB.IIWT.5121.179.2026.KR wydanej dnia 28 sierpnia 2026 roku z up. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy	
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	Rozpoczęcie robót budowlanych związanych z Przedsięwzięciem Deweloperskim nastąpiło w dniu 16.02.2024 roku, natomiast zakończenie robót budowlanych związanych z lokalami mieszkalnymi oraz uzyskanie prawomocnej decyzji zezwalającej na użytkowanie budynków mieszkalnych przy ul. Dyrekcyjnej nr 16 i ul. Dyrekcyjnej nr 18A w Warszawie, z wyłączeniem lokali usługowych, nastąpiło w dniu 27.07.2026 roku.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	W ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego Fabryca Ursus A1 wybudowane zostały 2 (dwa) budynki które oznaczone zostały w ramach procesu budowlanego numerami: A1.1 i A1.2, które składają się z 7 kondygnacji naziemnych i 2 kondygnacji podziemnych. Przy czym, Budynek A1.1. ma 45 lokali mieszkalnych i 2 lokale usługowe. Budynek A1.2 ma 90 lokali mieszkalnych i 6 lokali usługowych. W ramach przedsięwzięcia realizowany jest także Budynek Usługowy, powstający z części pozostałości budynku odlewni żeliwa historycznego Zespołu dawnych Zakładów Mechanicznych „Ursus” (fasada frontowa wykorzystywać będzie relikty historycznej elewacji frontowej odlewni żeliwa), o funkcji usługowo, muzealno – wystawienniczej (centrum kulturowe, dzielnicowe), z miejscem na wystawy zdjęć i eksponatów z dawnych Zakładów Mechanicznych „Ursus”, który składać się będzie z 2 kondygnacji naziemnych i 1 lokalu usługowego.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Posadowienie budynków na działce przedstawia mapa sytuacyjna stanowiąca Załącznik nr 2 do niniejszego Prospektu Informacyjnego.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiar powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego został dokonany zgodnie z zasadami obmiaru powierzchni określonymi w rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t. j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1935), tj. w oparciu o normę Powierzchnia Lokalu Mieszkalnego została ustalona na podstawie pomiarów powykonawczych zgodnie z zasadami obmiaru powierzchni określonymi w polskiej normie PN-ISO 9836: 1997 ustalonej przez Polski Komitet Normalizacyjny w świetle wyprawionych ścian wewnętrznych wszystkich pomieszczeń wchodzących w skład lokalu, zgodnie z następującymi zasadami: 1) pomiaru dokonuje się na poziomie podłogi, 2) pomiaru dokonuje się w mieszkaniu w stanie całkowicie wykończonym, a więc z tynkami i okładzinami, 3) pomiarów dokonuje się z dokładnością do 0,01 m², 4) powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać 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	Rodzaj posiadanych środków finansowych - kredyt, środki własne, inne	Kredyt + środki pochodzące z wpłat Klientów - 90 % Środki własne - 10 %

finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	NIE DOTYCZY
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	(postanowienia z umowy) Nabywca został poinformowany, iż Deweloper w dniu 26 stycznia 2024 roku zawarł Umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Nr MRP/002/01/2024 ze spółką pod firmą Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, zmienioną Anekssem nr 1 zawartym dnia 16 lutego 2024 roku. Bank na podstawie ww. umowy otworzył i będzie prowadził na rzecz Dewelopera, otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w walucie polskiej, na którym ewidencjonuje wpłaty i wypłaty każdego Nabywcy w powiązaniu z lokalem mieszkalnym, z którego wypłata zdeponowanych środków nastąpi na zasadach określonych w §12 Umowy („Rachunek Powierniczy”). Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że zgodnie z Umową Rachunku Powierniczego: 1. Bank otworzył i będzie prowadził na rzecz Dewelopera, otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o nr 42 2490 0005 0000 4600 0011 0929 w walucie polskiej oraz rachunek pomocniczy służący do przechowywania i przekazywania środków przeznaczonych na zapłatę składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny („Rachunek Pomocniczy MRP”), dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego, prowadzonego zgodnie z przedłożonym w Banku prospektem informacyjnym, w celu ochrony wpłat nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych oraz lokali użytkowych (określonych w załączniku nr 1 do Umowy Rachunku Powierniczego), zgodnie z przepisami Ustawy Deweloperskiej („Rachunek Powierniczy”), 2. Deweloper zobowiązał się wykorzystać środki pochodzące z Rachunku Powierniczego jedynie w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, 3. Rachunek Powierniczy służy wyłącznie do gromadzenia środków pieniężnych powierzonych Deweloperowi przez nabywców, w celu dokonania zapłaty ceny nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu (...), a nabywanych przez nabywców na podstawie umów deweloperskich albo innych umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 lub pkt 3 Ustawy Deweloperskiej (...), w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej; 4. Rachunek Powierniczy będzie zasilany wyłącznie poprzez wpłaty dokonywane przez nabywców na wygenerowane rachunki indywidualne; jakiegokolwiek wpłaty realizowane bezpośrednio na Rachunek Powierniczy zostaną odrzucone przez Bank, to oznacza, że Bank dokona automatycznego zwrotu tych środków na rachunek z którego je otrzymał; 5. w przypadku wpłacenia przez nabywców opłaty rezerwacyjnej na podstawie	

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. z 2024 r. poz. 000) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

*Niepotrzebne skreślić

	umowy rezerwacyjnej, a następnie zawarcia umowy deweloperskiej albo innej umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 lub pkt 3 Ustawy Deweloperskiej (...) i zaliczenia opłaty rezerwacyjnej na poczet ceny, Deweloper przekaże wpłaconą opłatę rezerwacyjną na Rachunek Powierniczy za pośrednictwem wygenerowanego dla danej umowy deweloperskiej albo innej umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 lub pkt 3 Ustawy Deweloperskiej (...) rachunku indywidualnego nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni kalendarzowych od dnia zawarcia umowy deweloperskiej, przy czym za dzień wpłaty środków przyjmuje się dzień faktycznego wpływu środków na rachunek indywidualny danego nabywcy, 6. warunkiem wypłaty środków z Rachunku Powierniczego jest: a. stwierdzenie przez Bank ukończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, b. stwierdzenie poprawnego i zgodnego z tym Harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego procentu zużycia środków finansowych na jego realizację, c. przekazanie na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny składek wyliczonych od wszystkich wpłat zrealizowanych na Rachunek Powierniczy poprzez rachunki indywidualne na dzień poprzedzający wypłatę środków z Rachunku Powierniczego, d. akceptacja każdego raportu Projekt Monitora (w rozumieniu Umowy Rachunku Powierniczego) składanego przed każdą wypłatą środków w Rachunku Powierniczego (warunek obowiązuje do czasu złożenia i akceptacji przez Bank raportu końcowego), 7. Deweloper jest zobowiązany do regularnego zapewniania środków na Rachunku Pomocniczym MRP w celu przekazywania przez Bank należnej od każdej wpłaty na rachunek indywidualny, składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, 8. Bank wypłaci Deweloperowi środki pieniężne wpłacone na rachunek indywidualny po wcześniejszej rejestracji umowy deweloperskiej albo innej umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 lub pkt 3 Ustawy Deweloperskiej (...) w Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego oraz odprowadzeniu na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny składek od wpłat na rachunek indywidualny, nie wcześniej niż po 30 (trzydziestu) dniach kalendarzowych od dnia zawarcia umowy przez nabywcę i Dewelopera oraz po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego i po akceptacji raportu przez Projekt Monitora (składanego przed każdą wypłatą środków z Rachunku Powierniczego do czasu złożenia i akceptacji przez Bank raportu końcowego), 9. Bank będzie dokonywał wypłat środków z Rachunku Powierniczego, zgodnie z algorytmem zawartym w §5 Załącznika nr 1 do Umowy Rachunku Powierniczego, 10. Bank na pisemne żądanie Dewelopera oraz każdorazowo na pisemne żądanie każdego z nabywców, przekaże informacje dotyczące wszelkich wpłat, wypłat i zwrotów dokonywanych na Rachunku Powierniczym. Deweloper wyrazi zgodę na przekazywanie informacji dotyczących zrealizowanych wpłat dokonywanych na Rachunek Powierniczy poprzez rachunki indywidualne oraz wypłat i zwrotów realizowanych z Rachunku Powierniczego na pisemne żądanie każdego nabywcy, z zastrzeżeniem, że nabywca nie ma prawa do informacji o wpłatach i wypłatach z rachunków indywidualnych innych nabywców. Bank wyda informację w terminie 5 (pięciu) dni roboczych od daty złożenia wniosku przez nabywcę lub Dewelopera, 11. Deweloper jest obowiązany do posiadania Rachunku Powierniczego prowadzonego dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej umowy deweloperskiej albo innej umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 lub pkt 3 Ustawy Deweloperskiej (...) zawartej w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego; 12. po zakończeniu Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz potwierdzeniu uzyskania prawomocnego/ostatecznego pozwolenia na użytkowanie oraz po
--	---

	dokonaniu przez nabywców, którzy nabyli nieruchomość podczas trwania Przedsięwzięcia Deweloperskiego, wszystkich wpłat związanych z nabyciem danej nieruchomości, po dokonaniu przez Bank wypłaty wszystkich środków zgromadzonych na Rachunku Powierniczym, oraz po przeniesieniu wszystkich praw do lokali mieszkalnych (...) wynikających z umów deweloperskich albo innych umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 lub pkt 3 Ustawy Deweloperskiej (...) na nabywców, po opłaceniu wszystkich należnych składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny oraz po oświadczeniu, że w stosunku do lokali mieszkalnych (...) jakie pozostały w Przedsięwzięciu Deweloperskim nie będą zawierane umowy zgodnie z Ustawą Deweloperską, Rachunek Powierniczy zostanie zamknięty przez Bank na podstawie złożonego przez Dewelopera wniosku o zamknięcie Rachunku Powierniczego, wg treści obowiązującej w Banku, 13. prawo do wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi. Okres wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego wynosi 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia wypowiedzenia przez Bank, z zastrzeżeniem postanowień §10.6 zd. 2 Umowy Rachunku Powierniczego. 14. W przypadku wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego, Bank nie jest zobowiązany do dokonywania żadnych operacji na rzecz Dewelopera. Po wypowiedzeniu Umowy Rachunku Powierniczego, Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak w terminie nie dłuższym niż 60 (sześćdziesiąt) dni kalendarzowych, przedstawić w Banku odpowiednie zaświadczenia z innego banku o prowadzonym mieszkaniowym rachunku powierniczym otwartym, zgodnym z Ustawą Deweloperską. 15. Po otrzymaniu zaświadczenia o prowadzonym w innym banku otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym oraz złożonej przez Dewelopera dyspozycji wyksięgowania środków z Rachunku Powierniczego, Bank w ciągu 7 (siedmiu) dni roboczych przeleje środki na wskazany w zaświadczeniu numer rachunku na podstawie dyspozycji Dewelopera, 16. W przypadku niezłożenia w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego przez Dewelopera dyspozycji przelewu środków zgromadzonych na Rachunku Powierniczym na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony w innym banku, Bank zwraca nabywcom środki pieniężne pozostające na Rachunku Powierniczym (...), 17. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo innej umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 lub pkt 3 Ustawy Deweloperskiej (...) przez jedną z jej stron w trybie przewidzianym w art. 43 Ustawy Deweloperskiej, Bank przekaze nabywcy przypadające mu środki pieniężne w nominalnej wysokości, na podstawie: a) oświadczenia strony odstępującej o odstąpieniu od Umowy (z podpisem notarialnie poświadczonym) oraz b) pisemnego oświadczenia Nabywcy dotyczącego postępowania po odstąpieniu od umowy, które to oświadczenie zostanie złożone w Banku przez Nabywcę na formularzu wskazanym przez Bank lub w inny sposób (z podpisem notarialnie poświadczonym albo w obecności pracownika Banku); Uznaje się, że Bank spełnił świadczenie do rąk osoby uprawnionej jeżeli otrzymał i dokonał wypłaty na podstawie wymienionych powyżej dokumentów. Wszelkie dalsze rozliczenia będą następować między Nabywcą a Deweloperem. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo innej umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 lub pkt 3 Ustawy Deweloperskiej (...) przez nabywcę, odstąpienie powinno zawierać potwierdzenie, że zostało doręczone Deweloperowi. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo innej umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 lub pkt 3 Ustawy Deweloperskiej (...), która była przedmiotem przelewu wierzytelności na rzecz banku kredytującego nabywcę, na zabezpieczenie kredytu udzielonego nabywcy, Bank może wystąpić do banku kredytującego nabywcę o potwierdzenie kwoty jaka powinna być przekazana na rachunek banku kredytującego nabywcę;
--	---

	18. W przypadku odstąpienia lub rozwiązania umowy deweloperskiej albo innej umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 lub pkt 3 Ustawy Deweloperskiej (...) w trybie innym niż określony w art. 43 Ustawy Deweloperskiej środki przypadające nabywcy, zgromadzone na Rachunku Powierniczym, zostaną przeksięgowane przez Bank na podstawie: 1) złożonego w formie aktu notarialnego oświadczenia stron takiej umowy o jej rozwiązaniu; 2) zgodnych oświadczeń stron takiej umowy o sposobie podziału środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę na przypisany do niego rachunek indywidualny; 3) pisemnego oświadczenia nabywcy w sprawie postępowania po odstąpieniu lub rozwiązaniu takiej umowy, które to oświadczenie zostanie złożone w Banku przez nabywcę na formularzu wskazanym przez Bank lub w inny sposób. ----- Oświadczenia, o których mowa w punktach 2)-3) wymagają podpisu notarialnie poświadczonego lub powinny być złożone w obecności pracownika Banku. W przypadku odstąpienia lub rozwiązania umowy deweloperskiej albo innej umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 lub pkt 3 Ustawy Deweloperskiej (...), która była przedmiotem przelewu wierzytelności na rzecz banku kredytującego nabywcę, Bank może wystąpić do banku kredytującego nabywcę o potwierdzenie kwoty do przekazania na rachunek banku kredytującego. 19. Koszty otwarcia Rachunku Powierniczego i opłaty związane z obsługą Rachunku Powierniczego ponosi Deweloper. Pozostałe szczegóły funkcjonowania Rachunku Powierniczego i Rachunku Indywidualnego zawarte zostały w Umowie Rachunku Powierniczego, z którą Nabywca miał prawo się zapoznać.			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Nr etapu	Co zawiera dany etap Przedsięwzięcia Deweloperskiego	Termin Realizacji	Szacunkowy podział kosztów
	1	Przygotowanie Przedsięwzięcia Deweloperskiego i czynności niezbędne do rozpoczęcia budowy: nabycie prawa do nieruchomości, przygotowanie projektu budowlanego oraz zabezpieczenie zaplecza budowy oraz rozpoczęcie wykonywania robót ziemnych.	2024-02-19	20%
	2	Rozpoczęcie budowy płyty dennej.	2024-08-13	15%
	3	Zakończenie w min. 90% stanu zero i rozpoczęcie stanu surowego nadziemnego.	2024-11-30	10%
	4	Zakończenie w min. 90% stropu nad 2 kondygnacją.	2025-01-31	10%
	5	Rozpoczęcie montażu stolarki okiennej; zaawansowanie robót instalacyjnych (instalacje sanitarne i elektryczne) w min. 30%.	2025-05-15	15%

	6	Zakończenie stanu surowego zamkniętego; Zaawansowanie robót elewacyjnych min. 30%. Zakończenie montażu stolarki okiennej w 90%. Etap obejmuje m.in. : - zakończenie robót murowych z wyłączeniem otworów technologicznych, - zakończenie robót żelbetowych.	2025-08-15	10%
	7	Zakończenie robót wykończeniowych w min. 90%. Etap obejmuje wykonanie instalacji sanitarnych i elektrycznych, tynków wewnętrznych, warstw posadzkowych – w min. 90%. Wykonane pokrycia dachu.	2025-12-15	10%
	8	Zakończenie montażu stolarki okiennej, drzwi zewnętrznych i bram, zakończenie robót budowlanych kubaturowych i infrastrukturalnych wymaganych do uzyskania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie. Uzyskanie prawomocnego pozwolenia na użytkowania.	zakończenie robót budowlanych związanych z lokalami mieszkalnymi oraz uzyskanie prawomocnej decyzji zezwalającej na użytkowanie budynków mieszkalnych przy ul. Dyrekcyjnej nr 16 i 18A, z wyłączeniem lokali usługowych – wykonano 27.07.2026 r.	10%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<i>(postanowienia z umowy)</i> §4 ust. 4 Ponadto Strony postanawiają, że: 1) w przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług VAT, wpływającej na wysokość Ceny, powyżej 8% przed dokonaniem pełnego rozliczenia Ceny, Nabywca będzie uprawniony do rozwiązania Umowy, przy czym w związku z art. 19 Ustawy Deweloperskiej Strony zawrą stosowne porozumienie o rozwiązaniu Umowy. W takim przypadku Nabywca doręczy Deweloperowi pisemne oświadczenie o woli rozwiązania Umowy w ciągu 21 (dwadzieścia jeden) dni od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o podwyższeniu Ceny w związku z wejściem w życie przepisów dotyczących podwyższenia stawki VAT. Termin zawarcia porozumienia o rozwiązaniu Umowy wyznacza Deweloper. Strony zgodnie postanawiają, iż porozumienie o rozwiązaniu Umowy zostanie zawarte w formie aktu notarialnego najpóźniej w terminie 14 (czternaście) dni od daty skutecznego doręczenia Deweloperowi przez Nabywcę wezwania do zawarcia ww. porozumienia. Nieskorzystanie przez Nabywcę z uprawnienia do rozwiązania Umowy na mocy porozumienia w powyższym terminie oznacza utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia. W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do rozwiązania Umowy na mocy porozumienia z powodu 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, a Nabywca zobowiązany			

	będzie do zapłacenia kwoty wynikającej ze wzrostu podatku VAT w terminie wskazanym przez Dewelopera, nie krótszym niż 14 (czternaście) dni od dnia doręczenia Nabywcy stosownego wezwania, w którym będzie wskazany rachunek, na jaki należy dokonać płatności ww. kwoty. Nabywcy nie przysługuje prawo do rozwiązania Umowy na podstawie niniejszego paragrafu, jeżeli Deweloper poinformował go, iż mimo zmiany stawki VAT, Cena nie uległa zmianie (w szczególności na skutek obniżenia ceny netto przez Dewelopera, do czego Deweloper upoważniony jest na mocy Umowy); 2) w przypadku obniżenia stawki VAT wpływającej na wysokość Ceny przed dokonaniem pełnego rozliczenia Ceny, w stosunku do stawek obowiązujących w dniu zawarcia Umowy, 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. 3) W przypadku zmiany Ceny wynikającej ze zmiany stawek VAT i nieskorzystania przez Nabywcę z prawa rozwiązania Umowy, o którym mowa powyżej Deweloper doręczy Nabywcy Harmonogram Płatności zaktualizowany o obowiązujące stawki VAT oraz strony Umowy zawierają aneks w formie aktu notarialnego.
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	
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	§6.9 Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że Lokal posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w Protokole odbioru. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w Protokole odbioru, stosuje się terminy określone w §6.7. i §6.8. powyżej, z tym, że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od Umowy. §6.11 Odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia przez Nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia odmowy odbioru. Bieg terminu, o którym mowa w §10.7 Umowy, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca zobowiązany jest przedstawić Deweloperowi opinię rzeczoznawcy niezwłocznie, jednak nie później niż 3 dni od dnia jej doręczenia Nabywcy. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii istnienia wady istotnej Nabywca może odstąpić od Umowy. W takim przypadku Nabywca ma 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia opinii rzeczoznawcy budowlanego na skorzystanie z prawa do odstąpienia od Umowy. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Przenoszącej albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. § 10 ODSTĄPIENIE OD UMOWY ORAZ KARY UMOWNE I ODSETKI 1. Zgodnie z art. 43 Ustawy Deweloperskiej, Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w następujących przypadkach: 1) jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej; 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej; 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej, Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach;

	4) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach do prospektu, 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 stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej; 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy w terminie, o którym mowa w §7.2. Umowy; 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust.1 Ustawy Deweloperskiej; 8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy Deweloperskiej; 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, to jest w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą Deweloper nie poinformował Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekazał mu oświadczenia banku lub kasy, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej; 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej; 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 § od 10.1.1) – 5), Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w §10.1.6), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na zawarcie Umowy Przenoszącej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy. 4. W przypadku, o którym mowa w §10.1.7), Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej. 5. W przypadku, o którym mowa w §10.1.8), Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w §10.1.9), 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 Deweloperskiej. 7. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę z przyczyny, o której mowa w §10.1.5) Umowy, Nabywcy przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 4 % (cztery procent) Ceny. Kary umowne, jakie będą należne Nabywcy od Dewelopera będą płatne w ciągu miesiąca od skutecznego wykonania prawa odstąpienia przez Nabywcę. Nabywca jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych. 8. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego tj. niezapłacenia Ceny lub którejkolwiek z rat Ceny w terminach lub w wysokości określonej w Umowie, 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 wyższej. 9. W przypadku, gdy Nabywca opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego w terminach lub w wysokościach określonych w Harmonogramie Płatności, Deweloperowi przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie (odsetki), z tym zastrzeżeniem, że łączna kwota odsetek nie może przekroczyć kwoty 4 % (cztery
--	---

	procent) Ceny. 10. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do Odbioru Lokalu lub niestawienia się Nabywcy do podpisania Umowy Przenoszącej, 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. 11. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, o których mowa w §10.10. Umowy, Deweloperowi przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 4 % (cztery procent) Ceny, przy czym w każdym przypadku suma odsetek, o których mowa w §10.9. oraz kary umownej w przypadku odstąpienia, o której mowa w niniejszym ustępie nie może przekroczyć łącznie 4% Ceny. Deweloper jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych. 12. W sytuacji, w której prawa i roszczenia Nabywcy wynikające z Umowy zostały ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości KW lub Nieruchomości i którakolwiek ze Stron odstąpiłaby od Umowy (albo Umowa zostałaby rozwiązana za porozumieniem Stron), zwrot przez Dewelopera kwot wpłaconych przez Nabywcę na Rachunek Indywidualny w części wypłaconej Deweloperowi przez Bank, pomniejszonych lub powiększonych o ewentualne kary umowne, odszkodowania, zadek lub odsetki nastąpi: 1) 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 księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości bądź innych ksiąg wieczystych w których roszczenia te zostaną ujawnione, 2) 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 §10.14. Umowy, 3) w przypadku rozwiązania Umowy za porozumieniem Stron – w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od rozwiązania Umowy, w którym to rozwiązaniu zawarty będzie wniosek o wykreślenie praw i roszczeń Nabywcy ujawnionych z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości bądź z innych ksiąg wieczystych, w których prawa te i roszczenia te zostaną ujawnione. Strony zgodnie postanawiają, iż: - Kary umowne i zwrot podwójnej kwoty Zadatku, jakie będą należne Nabywcy od Dewelopera będą płatne w ciągu miesiąca od skutecznego wykonania prawa odstąpienia przez Nabywcę; - W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę, odstąpienie powinno zawierać potwierdzenie, że zostało doręczone Deweloperowi. 13. W każdym przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę, oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli Nabywca złożył zgodnie z §10.14 zgodę na wykreślenie praw i roszczeń Nabywcy wynikających z Umowy. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy musi zostać złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Jeśli zgoda nabywcy na wykreślenie praw i roszczeń o przeniesienie własności nie będzie kompletna czy skuteczna, oświadczenie o odstąpieniu nie będzie skuteczne, a Deweloper ma prawo wezwać Nabywcę do dostarczenia właściwej (prawidłowo uzupełnionej) zgody. Strony oświadczają, iż ich zgodnym zamiarem jest takie wykonanie przez Nabywcę prawa odstąpienia, które pozwoli na usunięcie skutków Umowy tj. wykreślenie roszczeń Nabywcy z księgi wieczystej. Zasady zwrotu Nabywcy kwoty wpłaconej przez niego w przypadku odstąpienia od Umowy określa §10.12 Umowy. 14. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera z przyczyn, o których mowa w §10.8. lub §10.10. Umowy w sytuacji, gdy prawa i roszczenia Nabywcy wynikające z Umowy zostały ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla
--	--

	Nieruchomości lub złożony został wniosek o ich ujawnienie, Nabywca jest zobowiązany niezwłocznie wyrazić i doręczyć Deweloperowi zgodę na wykreślenie ujawnionego na jego rzecz roszczenia wynikającego z Umowy. Celem zabezpieczenia wykonania tego zobowiązania, Nabywca zobowiązuje się, że przy zawarciu Umowyłoży 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 (dalej „Zgoda”). Zgoda zostanie złożona w depozycie notarialnym w kancelarii notarialnej, w której zostanie zawarta Umowa. Warunkiem wydania Deweloperowi z depozytu Zgody będzie okazanie notariuszowi oświadczenia o odstąpieniu od Umowy przez którąkolwiek ze Stron w formie co najmniej z podpisem notarialnie poświadczonym albo okazanie wypisu aktu notarialnego potwierdzającego rozwiązanie Umowy lub przeniesienie przez Nabywcę ogółu praw i obowiązków wynikających z Umowy na inną osobę, za zgodą Dewelopera. Deweloper zobowiązuje się, że nie skorzysta z powyższej Zgody przed upływem 7 (siedmiu) dni od złożenia przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. Nabywca upoważnia radców prawnych Jarosława Zubrzyckiego (nr wpisu WA-4885) oraz Paulinę Tulińską (nr wpisu WA-13982) (każdego z ww. do samodzielnego działania) - do złożenia wniosku do właściwego sądu o wykreślenie wyżej opisanego roszczenia. W sytuacji, gdy nie zaistnieją przesłanki do wydania Deweloperowi Zgody z depozytu, Zgoda zostanie wydana Nabywcy niezwłocznie po zawarciu Umowy Przenoszącej, co zostanie potwierdzone protokołem. 15. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloper przekazuje do Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, w celu realizacji przez Fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy Deweloperskiej, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od Umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.
--	---

INNE INFORMACJE

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;
- 3) pozwoleniem na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata oraz sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;

II. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Alior Bank 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 Alior Bank 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,

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..

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena netto za lokal wynosi zł i zostanie powiększona o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) w wysokości 8%, a zatem cena brutto za lokal wynosi zł.	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynosi zł netto i zostanie powiększona o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) w wysokości 8%, a zatem cena brutto za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynosi zł.	
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	28.02.2027 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	Liczba kondygnacji	7 kondygnacji naziemnych 2 kondygnacje podziemne
	Technologia wykonania	zgodnie ze standardem wykończenia stanowiącym Załącznik numer 4 do Prospektu
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z Załącznikiem nr 4 do Prospektu

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 lokali w budynku	A1.1 - 45 lokali mieszkalnych, 2 lokale usługowe A1.2 – 90 lokali mieszkalnych, 6 lokali usługowych Budynek usługowy – 1 lokal usługowy
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	145 miejsc garażowych w garażu podziemnym
	Dostępne media w budynku	- C.O., - kanalizacja sanitarna, - kanalizacja deszczowa, - instalacja elektryczna, - instalacja ciepłej i zimnej wody, - instalacje teletechniczne, - TV kablowa, TV zbiorcza, Internet, domofon,
	Dostęp do drogi publicznej	Nieruchomość posiada pośredni dostęp do drogi publicznej tj. ulicy Traktorzystów, poprzez służebność drogową ustanowioną pierwotnie na działkach nr 120/10 i 120/11 z obrębu 2-09-09 oraz poprzez niestanowiące drogi publicznej działki drogowe oznaczone nr 118/4, 118/5 i 118/6 z obrębu 2-09-09, zaś ww. służebność – zgodnie z art. 290 kodeksu cywilnego – utrzymała się w mocy w stosunku do ww. działek nr 120/26 i 120/28, a następnie w stosunku do działki nr 229 stanowiącej Nieruchomość.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z Załącznikiem nr 3 do niniejszego Prospektu Informacyjnego Do lokalu przylega część nieruchomości wspólnej określona na rzucie stanowiącym Załącznik nr 3/3A do Prospektu	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Określenie powierzchni oraz układ pomieszczeń Lokalu określa rzut stanowiący Załącznik nr 3 do Prospektu Informacyjnego, zaś zakres i standard prac wykończeniowych Lokalu opisany jest w Załączniku nr 4 do Prospektu Informacyjnego.	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	NIE DOTYCZY	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	NIE DOTYCZY	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	NIE DOTYCZY	
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	NIE DOTYCZY	

Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	NIE DOTYCZY
--	-------------

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki :

1. 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.
2. Plan zagospodarowania terenu Przedsięwzięcia Deweloperskiego
3. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem Lokalu Mieszkalnego oraz Rzut Lokalu Mieszkalnego
4. Standard wykończenia lokali mieszkalnych i budynków
5. 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)
6. Pełnomocnictwo