

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 03.09.2026 r.

**PROSPEKT INFORMACYJNY
DLA ZADANIA INWESTYCYJNEGO II
W PRZEDSIĘWZIĘCIU DEWELOPERSKIM POD NAZWĄ „FABRICA URSUS B”,
przy ul. Henryka Wilka 2 w Warszawie
dla Lokalu Mieszkalnego [....] w budynku przy ulicy Henryka Wilka 2**

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	Partico sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie KRS 0000826437
Adres	<u>Adres biura sprzedaży:</u> ul. Dyrekcyjna 16 lok. 47, 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: 5272919524 REGON: 385469980
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 B”. www.aurechome.pl – strona internetowa Dewelopera

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
Partico sp. z o.o. (dalej także jako: Deweloper) została powołana w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego „Fabrica Ursus B”, 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 Kw – nieruchomość stanowiąca – oddane w użytkowania wieczyste do dnia 05 grudnia 2089 roku – działki gruntu o nr 150/3 i nr 161/2, obręb 2-09-09 o łącznym obszarze 12.119 m² (dwanaście tysięcy sto dziewiętnaście metrów kwadratowych), których sposób korzystania określono jako Ba - tereny przemysłowe, położona w województwie mazowieckim, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, Dzielnicy Ursus, przy ulicy Silnikowej 23 i Silnikowej 25, których to działek gruntu właścicielem jest Skarb Państwa, a wyłącznym użytkownikiem wieczystym działek gruntu i właścicielem stanowiących odrębną nieruchomość budynków posadowionych na tej nieruchomości jest Deweloper i dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA1M/00338197/9 (trzysta trzydzieści osiem tysięcy sto dziewięćdziesiąt siedem łamane przez dziewięć). Przy czym możliwy jest podział ww. działki nr 150/3, w ten sposób, że powstaną: (i) działka o projektowanym obszarze 100 m², która przeznaczona zostanie na przepompownię wód deszczowych wraz z infrastrukturą, i która może nie stanowić nieruchomości Przedsięwzięcia Deweloperskiego, a także (ii) działka o projektowanym obszarze 10.131 m², której użytkownikiem wieczystym będzie Deweloper i która będzie częścią Nieruchomości, niżej zdefiniowanej. Deweloper zastrzega sobie prawo odłączenia działki o projektowanym obszarze 100 m² do osobnej księgi wieczystej lub pozostawienia jej w księdze wieczystej, która prowadzona będzie dla Nieruchomości, a także prawo niedokonywania podziału działki nr 150/3.

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

	Nieruchomość – nieruchomość na której realizowane jest Przedsięwzięcie Deweloperskie „Fabryca Ursus B”, opisane w §1 ust. 4 poniżej, która obejmować będzie – oddane w użytkowania wieczyste do dnia 05 grudnia 2089 roku – działkę gruntu o nr 161/2 o obszarze 1.888 m² (jeden tysiąc osiemset osiemdziesiąt osiem metrów kwadratowych), a także nowoutworzoną działkę o projektowanym obszarze 10.131 m² (dziesięć tysięcy sto trzydzieści jeden metrów kwadratowych), która powstanie z podziału ww. działki nr 150/3, obręb 2-09-09, łączny projektowany obszar Nieruchomości będzie wynosił 12.019 m² (dwanaście tysięcy dziewiętnaście metrów kwadratowych), położona w województwie mazowieckim, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, Dzielnicy Ursus, przy ulicy: Silnikowej 23, Silnikowej 25 i Henryka Wilka 2, których to działek gruntu właścicielem (do czasu przyjęcia do użytkowania Budynków niżej zdefiniowanych) będzie Skarb Państwa, a wyłącznym użytkownikiem wieczystym (do czasu przyjęcia do użytkowania Budynków niżej zdefiniowanych) będzie Deweloper. Dla Nieruchomości – według wyboru Dewelopera – albo prowadzona będzie ww. księga wieczysta Kw nr WA1M/00338197/9, (po odłączeniu z niej ww. działki o projektowanym obszarze 100 m², powstałej z podziału ww. działki nr 150/3) albo dla działek stanowiących Nieruchomość założona zostanie osobna księga wieczysta. Deweloper zastrzega sobie też prawo odłączenia działki nr 161/2 do osobnej księgi wieczystej. Projektowane Granice Nieruchomości zaznaczone zostały na Planie Zagospodarowania Terenu („PZT”) stanowiącym Załącznik nr 2 do Umowy. Obszar i granice Nieruchomości mogą ulec nieznacznej zmianie.	
Numer księgi wieczystej	WA1M/00338197/9	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV nie ma wzmianek o wnioskach oraz nie ma żadnych 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	Plan ogólny gminy	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.

deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Miejskowy 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
	Miejskowy plan odbudowy	BRAK
	Inne ⁴	BRAK
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

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 .

	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 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, muzealne, 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	1) D7 MW(U) wielomieszkaniowe i z usługami, 2) 53 KPP i 56 KPP 3) D 11 U
	Maksymalna intensywność zabudowy	1) 1,2 2) brak 3) 3,0
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	BRAK
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	1) 0,4-0,8 2) Brak 3) 0,6
	Maksymalna wysokość zabudowy	od 20 do 27 m dla kondygnacji naziemnych
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	1) 25% 2) brak

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

		3) 15%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1) 1 miejsce na mieszkanie do 60 m ² 2) brak 3) 8 miejsc na 1000 mkw
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	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	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	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Budynki wielomieszkaniowe, teren usług i oświaty wraz z towarzyszącą infrastrukturą drogową

inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	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
	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
	miejscowych planach odbudowy	MPZP dla rejonu Orłów Piastowskich cz III

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.

	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 6/AM/URS/PB/2024 zatwierdzająca projekt budowlany oraz udzielającej Deweloperowi pozwolenia na budowę wydana dnia 10 stycznia 2024 roku z up. Prezydenta m.st. Warszawy (znak: AM-AS.6740.59.2021.AFL, 35 EMU).	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	NIE DOTYCZY	

Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	NIE DOTYCZY	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	NIE DOTYCZY	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie robót budowlanych związanych z Zadaniem Inwestycyjnym II Przedsięwzięcia Deweloperskiego planowane jest na dzień 18.08.2026 roku, zaś zakończenie robót budowlanych związanych z Zadaniem Inwestycyjnym II Przedsięwzięcia Deweloperskiego planowane jest do dnia 12.04.2028 roku,	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	W ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego Fabrica Ursus B zostaną wybudowane 3 (trzy) budynki przy ulicy Silnikowej 23 i 25 oraz przy ulicy Henryka Wilka 2. W ramach zadania inwestycyjnego II zostanie wybudowany budynek przy ulicy Henryka Wilka 2, który składać się będzie z 7 kondygnacji naziemnych i 1 kondygnacji podziemnej. Przy czym, Budynek przy ulicy Henryka Wilka 2 będzie miał 115 lokali mieszkalnych i 7 lokali usługowych.
	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 zostanie dokonany zgodnie z zasadami obmiaru powierzchni określonymi w rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, tj. w oparciu o normę Powierzchnia Lokalu Mieszkalnego zostanie 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) pomiarów dokonuje się z dokładnością do 0,01 m ² , 2) 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 finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych - kredyt, środki własne, inne	Środki własne 10% + środki pochodzące z wpłat od Klientów – 90 %
	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) 1. Deweloper oświadcza, że w dniu 31 sierpnia 2026 r. zawarł z mBankiem S.A. (Bank) umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Nr 345434/069/26/02/N. 2. Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy, a na żądanie Nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych przez Nabywcę na indywidualny rachunek przypisany Nabywcy. 3. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania Zadania Inwestycyjnego II w Przedsięwzięciu Deweloperskim. 4. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera. 5. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Zadania Inwestycyjnego II w Przedsięwzięciu Deweloperskim zgodnie z Ustawą Deweloperską, przed wypłatą środków pieniężnych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. 6. W trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym Zadania Inwestycyjnego II w Przedsięwzięciu Deweloperskim. 7. Koszty kontroli ponosi Deweloper. 8. W związku z realizacją przez Dewelopera umowy deweloperskiej, Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Zadania Inwestycyjnego II w Przedsięwzięciu Deweloperskim, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Zadania Inwestycyjnego II w Przedsięwzięciu Deweloperskim oraz ceny lokalu mieszkalnego objętego umową deweloperską. 9. W przypadku zakończenia ostatniego etapu Zadania Inwestycyjnego II w Przedsięwzięciu Deweloperskim, określonego w harmonogramie, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca. 10. Deweloper zobowiązany jest do dokonywania wpłaty składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny („Fundusz”). 11. Podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8 Ustawy	

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

	Deweloperskiej, a w przypadku umowy rezerwacyjnej - podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera. 12. Składka stanowi iloczyn stawki procentowej w wysokości 0,45% oraz wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy albo wartości wpłaty dokonanej przez Dewelopera - w przypadku umowy rezerwacyjnej. 13. Składka jest należna od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w ust 11. 14. Składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi. 15. Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do Banku w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w ust 11 i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera.			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	mBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etapy	Co zawiera etap Przedsięwzięcia Deweloperskiego	Termin Realizacji	Szacunkowy podział kosztów
	Etap 1	Przygotowanie Zadania Inwestycyjnego i czynności niezbędne do rozpoczęcia budowy: nabycie prawa do nieruchomości, przygotowanie projektu budowlanego oraz zabezpieczenie zaplecza budowy oraz rozpoczęcie wykonywania robót ziemnych.	2026-08-18	20%
	Etap 2	Zakończenie wykonywania obudowy wykopu (w tym grodzic stalowych) w min. 85%.	2026-12-02	15%
	Etap 3	Zakończenie w min. 90% stanu zero i rozpoczęcie stanu surowego nadziemnego.	2027-04-07	10%
	Etap 4	Zakończenie w min. 90% stropu nad 2 kondygnacją.	2027-06-30	10%
	Etap 5	Rozpoczęcie montażu stolarki okiennej; zaawansowanie robót instalacyjnych (instalacje sanitarne i elektryczne) w min. 30%.	2027-10-18	15%
	Etap 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.	2028-01-24	10%
	Etap 7	Zakończenie robót wykończeniowych w min. 80%. Etap obejmuje wykonanie instalacji sanitarnych i elektrycznych, tynków wewnętrznych, warstw posadzkowych – w min. 80%. Wykonane pokrycia dachu.	2028-04-03	10%

	Etap 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.	2028-05-17	10%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	(postanowienia z umowy) § 3.3 Z zastrzeżeniem postanowień ostatniego zdania niniejszego ustępu, w przypadku, gdy wystąpi różnica pomiędzy projektowaną Powierzchnią Użytkową Lokalu, a ostateczną Powierzchnią Użytkową Lokalu wynikającą z ostatecznego obmiaru dokonanego po wybudowaniu Budynków, o którym mowa w §3.2 powyżej, Cena ulegnie odpowiednio pomniejszeniu lub powiększeniu. Deweloper ustali ostateczną Cenę jako iloczyn Powierzchni Użytkowej wynikającej z ostatecznego obmiaru Lokalu i kwoty brutto za 1 m² (jeden metr kwadratowy) projektowanej Powierzchni Użytkowej Lokalu wskazanej w Prospekcie Informacyjnym stanowiącym Załącznik nr 1 do Umowy. O takiej zmianie Ceny Lokalu Deweloper zobowiązuje się powiadomić Nabywcę najpóźniej w dniu Odbioru, co zostanie potwierdzone w protokole Odbioru. W przypadku, gdyby różnica ta zwiększała Cenę określoną w §4.1, Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty na rzecz Dewelopera tej różnicy w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia uzyskania przez Nabywcę informacji o wysokości kwoty podlegającej dopłacie. W przypadku, gdyby różnica zmniejszała Cenę, Nabywca będzie uprawniony do zmniejszenia o taką różnicę ostatniej raty na poczet Ceny, a jeśli ta rata została już przez Nabywcę zapłacona, Nabywca będzie uprawniony (na podstawie pisma przesłanego przez Dewelopera) do wystąpienia do Banku prowadzącego Rachunek Powierniczy o zwrot kwoty stanowiącej nadpłatę na rachunek bankowy wskazany Bankowi prowadzącemu Rachunek Powierniczy przez Nabywcę lub w przypadku dokonania przez Nabywcę cesji wierzytelności na rzecz banku finansującego zakup Lokalu na rachunek wskazany w zawiadomieniu o dokonaniu tej cesji. W sytuacji, gdy Nabywca zleci Deweloperowi wykonanie zmian lokatorskich, które spowodują zmianę ostatecznej powierzchni użytkowej (np. poprzez dostawienie lub usunięcie ścian), zmiana ta nie będzie uwzględniana przy rozliczeniu, to jest Cena liczona będzie na podstawie powierzchni użytkowej wskazanej w Umowie. § 4.4 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 rozwiązywania 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 rozwiązywania 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	§3.4 W przypadku gdy różnica w powierzchni, o której mowa w §3.3 powyżej będzie większa niż 2% (dwa procent), Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy. Powyższe prawo odstąpienia od Umowy Nabywca może wykonać poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie z podpisami notarialnie poświadczonymi (obejmującego również zgodę na wykreślenie roszczeń z księgi wieczystej) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia, kiedy Deweloper poinformował Nabywcę o różnicy w powierzchni, o której mowa w §3.3 powyżej, ale nie później niż 17.05.2029 r. Nieskorzystanie przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia w powyższym terminie oznacza utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia. Postanowienia §10 Umowy w zakresie zwrotu środków stosuje się odpowiednio. §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 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 zawarł 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, Nieruchomości lub księgach wieczystych, w których wpisane zostaną działki powstałe z podziału lub odłączenia działek obecnie ujawnionych w Nieruchomości Kw i którekolwiek 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, pomniejszych lub powiększonych o ewentualne kary umowne, odszkodowania, zadatek 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 bądźz 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 księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości bądźz 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 Kw bądź jakiegokolwiek innej księgi wieczystej w której jego roszczenia z Umowy zostaną wpisane 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 Ubezpieczeniowego 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 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,

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

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	17.05.2029 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 1 kondygnacja podziemna
	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	Henryka Wilka 2 - 115 lokali mieszkalnych, 7 lokali usługowych
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	377 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 będzie posiadała dostęp do drogi publicznej przez stanowiące własność m.st. Warszawa działki nr 121/10 i nr 150/2 (tzw. Siegacz) przy ulicy Silnikowej oraz poprzez stanowiące drogę publiczną rondo Emilii Malessy „Marcysi”.
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/pomieszczenie określona/e 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

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 24.06.2026 r.

**PROSPEKT INFORMACYJNY
DLA ZADANIA INWESTYCYJNEGO I
W PRZEDSIĘWZIĘCIU DEWELOPERSKIM POD NAZWĄ „FABRICA URSUS B”,
przy ul. Silnikowej 23 i 25 w Warszawie
dla Lokalu Mieszkalnego [....] w budynku przy ulicy Silnikowej 23/25**

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	Partico sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie KRS 0000826437
Adres	<u>Adres biura sprzedaży:</u> ul. Silnikowa 25, 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: 5272919524 REGON: 385469980
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 B”. www.aurechome.pl – strona internetowa Dewelopera

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
Partico sp. z o.o. (dalej także jako: Deweloper) została powołana w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego „Fabrica Ursus B”, 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 Kw – nieruchomość stanowiąca – oddane w użytkowania wieczyste do dnia 05 grudnia 2089 roku – działki gruntu o nr 150/3 i nr 161/2 o łącznym obszarze 12.119 m² (dwanaście tysięcy sto dziewiętnaście metrów kwadratowych), których sposób korzystania określono jako Ba - tereny przemysłowe, położona w województwie mazowieckim, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, Dzielnicy Ursus, przy ulicy Silnikowej 23 i Silnikowej 25, których to działek właścicielem jest Skarb Państwa, a wyłącznym użytkownikiem wieczystym działek gruntu i właścicielem stanowiących odrębną nieruchomość budynków posadowionych na tej nieruchomości jest Deweloper i dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA1M/00338197/9 (trzysta trzydzieści osiem tysięcy sto dziewięćdziesiąt siedem łamane przez dziewięć). Przy czym możliwy jest podział ww. działki nr 150/3, w ten sposób, że powstaną: (i) działka o projektowanym obszarze 100 m², która przeznaczona zostanie na przepompownię wód deszczowych wraz z infrastrukturą, i która może nie stanowić nieruchomości Przedsięwzięcia Deweloperskiego (niżej zdefiniowanego), a także (ii) działka o projektowanym obszarze 10.131 m², której użytkownikiem wieczystym będzie Deweloper i która będzie częścią Nieruchomości, niżej zdefiniowanej. Deweloper zastrzega sobie prawo odłączenia działki o projektowanym obszarze 100 m² do osobnej księgi wieczystej lub pozostawienia jej w księdze wieczystej, która prowadzona będzie dla Nieruchomości, a także prawo niedokonywania podziału działki nr 150/3.

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

	Nieruchomość – nieruchomość na której realizowane jest Przedsięwzięcie Deweloperskie „Fabrica Ursus B”, opisane w §1 ust. 4 poniżej, która obejmować będzie – oddane w użytkowania wieczyste do dnia 05 grudnia 2089 roku – działkę gruntu o nr 161/2 o obszarze 1.888 m² (jeden tysiąc osiemset osiemdziesiąt osiem metrów kwadratowych), a także nowoutworzoną działkę o projektowanym obszarze 10.131 m² (dziesięć tysięcy sto trzydzieści jeden metrów kwadratowych), która powstanie z podziału ww. działki nr 150/3, łączny projektowany obszar Nieruchomości będzie wynosił 12.019 m² (dwanaście tysięcy dziewiętnaście metrów kwadratowych), położona w województwie mazowieckim, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, Dzielnicy Ursus, przy ulicy Silnikowej 23, Silnikowej 25 i Henryka Wilka 2, których to działek gruntu właścicielem (do czasu przyjęcia do użytkowania Budynków niżej zdefiniowanych) będzie Skarb Państwa, a wyłącznym użytkownikiem wieczystym (do czasu przyjęcia do użytkowania Budynków niżej zdefiniowanych) będzie Deweloper. Dla Nieruchomości – według wyboru Dewelopera – albo prowadzona będzie ww. księga wieczysta Kw nr WA1M/00338197/9, (po odłączeniu z niej ww. działki o projektowanym obszarze 100 m², powstałej z podziału ww. działki nr 150/3) albo dla działek stanowiących Nieruchomość założona zostanie osobna księga wieczysta. Deweloper zastrzega sobie też prawo odłączenia działki nr 161/2 do osobnej księgi wieczystej. Projektowane Granice Nieruchomości zaznaczone zostały na Planie Zagospodarowania Terenu („PZT”) stanowiącym Załącznik nr 2 do Umowy. Obszar i granice Nieruchomości mogą ulec nieznacznej zmianie.
Numer księgi wieczystej	WA1M/00338197/9
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV nie ma wzmianek o wnioskach oraz nie ma żadnych 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>

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.

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
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

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 .

	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 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, muzealne, 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	D13.1 MW/U wielomieszkaniowe i teren usług
	Maksymalna intensywność zabudowy	1,2
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	BRAK
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	0,4-0,8
	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

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	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	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

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.

		wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego dla terenu inwestycji
	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 6/AM/URS/PB/2024 zatwierdzająca projekt budowlany oraz udzielającą pozwolenia na budowę wydana dnia 10 stycznia 2024 roku z up. Prezydenta m.st. Warszawy (znak: AM-AS.6740.59.2021.AFL, 35 EMU).	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	NIE DOTYCZY	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	NIE DOTYCZY	

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	NIE DOTYCZY	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie robót budowlanych związanych z Zadaniem Inwestycyjnym I Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpiło 02.12.2024 roku, zaś zakończenie robót budowlanych związanych z Zadaniem Inwestycyjnym I Przedsięwzięcia Deweloperskiego planowane jest do dnia 10.11.2026 roku,	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	W ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego Fabrica Ursus B zostaną wybudowane 3 (trzy) budynki przy ulicy Silnikowej 23 i 25 oraz przy ulicy Henryka Wilka 2. W ramach zadania inwestycyjnego I zostaną wybudowane budynki przy ulicy Silnikowej 23 i 25, które składać się będą z 8 kondygnacji naziemnych i 1 kondygnacji podziemnej. Przy czym, Budynek przy ulicy Silnikowej 23 będzie miał 101 lokali mieszkalnych i 2 lokal usługowy. Budynek przy ulicy Silnikowej 25 będzie miał 144 lokale mieszkalne i 5 lokali usługowych.
	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 zostanie 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 zostanie 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) pomiarów dokonuje się z dokładnością do 0,01 m², 2) 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 finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych - kredyt, środki własne, inne	Kredyt + środki pochodzące z wpłat Klientów - 76.5% % Środki własne - 23.5% %
	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 15 listopada 2024 roku zawarł Umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Nr 345434/274/24/02/N ze spółką pod firmą mBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie. 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. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że zgodnie z Umową Rachunku Powierniczego: 1. Deweloper i Bank zawarli Umowę Rachunku Powierniczego w związku z obowiązkami nałożonymi przez Ustawę Deweloperską, aby zapewnić ochronę wpłat dokonywanych na podstawie umów deweloperskich oraz innych umów objętych Ustawą Deweloperską, zawieranych w formie aktów notarialnych między Deweloperem a nabywcami lokali; 2. Bank zobowiązał się wobec Dewelopera do przechowywania środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku Powierniczym, zapewnienia dostępu do informacji bankowej oraz do realizacji dyspozycji Dewelopera wypłat środków pieniężnych na wskazany rachunek złotowy, lub do zwrotu środków pieniężnych nabywcom w przypadkach określonych w Ustawie Deweloperskiej lub Umowie Rachunku Powierniczego, z zastrzeżeniem warunków Umowy Rachunku Powierniczego i Regulaminu otwierania, prowadzenia i zamykania mieszkaniowych rachunków powierniczych w mBanku S.A. („Regulamin”); 3. Dyspozycja wypłaty złożona przez Dewelopera jest realizowana nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej oraz po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia zgodnie z Harmonogramem Przedsięwzięcia, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w złożonym w Banku harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny przedmiotu umowy deweloperskiej podanej w Oświadczeniu Nabywcy, z zastrzeżeniem warunków określonych w Umowie Rachunku Powierniczego, przy czym kwotę należną za realizację ostatniego etapu, wskazanego w harmonogramie Przedsięwzięcia, Bank wypłaca Deweloperowi po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy objętej Ustawą Deweloperską, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca, przy czym jeśli w akcie notarialnym nie zamieszczono dyspozycji wypłaty środków, to konieczne będzie złożenie „Dyspozycji wypłaty wraz z aktem notarialnym z umową przeniesienia własności”; 4. Deweloper zobowiązał się do dysponowania środkami wypłacanymi z Rachunku Powierniczego w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia przez rachunek do obsługi Przedsięwzięcia oraz terminowego wywiązywania się ze swoich zobowiązań finansowych, związanych z realizacją Przedsięwzięcia, a ponadto do wykonywania zobowiązań określonych w Ustawie Deweloperskiej;	

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

	5. Bank odmawia wykonania dyspozycji Dewelopera, gdy dyspozycja dotyczy etapu Przedsięwzięcia, którego zakończenia Bank nie stwierdził oraz w przypadkach opisanych w Regulaminie i Ustawie Deweloperskiej; 6. Umowę Rachunku Powierniczego zawarto na czas oznaczony, tj. do dnia zamknięcia Rachunku Powierniczego (zwanego w Umowie Rachunku Powierniczego „MRP”), przy czym Bank zamyka MRP i rachunek do obsługi przedsięwzięcia zaraz po otrzymaniu oświadczenia Dewelopera, że: 1/ przeniósł prawa z ostatniej umowy deweloperskiej albo umowy objętej Ustawą Deweloperską w ramach Przedsięwzięcia, oraz 2/ lokale mieszkalne lub domy jednorodzinne pozostałe w ramach Przedsięwzięcia, nie będą w przyszłości przedmiotem umów deweloperskich ani umów objętych Ustawą Deweloperską, w przypadku, jeżeli w Przedsięwzięciu pozostają jakieś lokale mieszkalne lub domy jednorodzinne; 7. Prawo wypowiedzenia MRP przysługuje wyłącznie Bankowi, z powodów oraz w trybie określonych w Regulaminie; 8. Pełnomocnik Dewelopera przekazuje - zgodnie z Umową Rachunku Powierniczego oraz załącznikiem do niej „Pakiem Informacyjnym dla Nabywcy”, następujące informacje dotyczące obsługi mieszkaniowego rachunku powierniczego: 1) Składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (DFG), obsługa wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy, zwroty lub przeksięgowania wpłat nienależnych: a) Deweloper wpłaca do Banku składkę na DFG od każdej prawidłowej wpłaty Nabywcy. Bank odprowadza składkę do DFG, jeśli w ciągu 3 dni kalendarzowych od dnia wpłaty środków przez Nabywcę nie otrzyma od Dewelopera informacji, że wpłata Nabywcy jest nienależna (np. nie jest z tytułu umowy deweloperskiej lub umowy objętej Ustawą Deweloperską). b) Jeśli w ciągu 3 dni kalendarzowych od wpłaty Nabywcy Deweloper zawiadomi Bank, że wpłata jest nienależna, Bank zwraca Nabywcy środki na rachunek, z którego je otrzymał. Składka na DFG nie jest wówczas odprowadzana przez Bank. c) Jeśli w ciągu 3 dni kalendarzowych Deweloper nie zawiadomi Banku, że wpłata jest nienależna, Bank odprowadza składkę na DFG. Na podstawie dyspozycji podpisanej przez Dewelopera i Nabywcę, Bank może zwrócić środki do nabywcy lub przeksięgować środki na inny indywidualny mieszkaniowy rachunek powierniczy w ramach tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego/zadania inwestycyjnego. Podpis Nabywcy na dyspozycji powinien być zgodny z podpisem notarialnie poświadczonym, złożonym w Oświadczeniu Nabywcy. 2) W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego: a) Umowa mieszkaniowego rachunku powierniczego może zostać wypowiedziana tylko przez Bank, przy czym Bank poinformuje o tym Nabywcę. b) Jeśli w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej Umowy Rachunku Powierniczego Deweloper złoży dyspozycję przelewu środków zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym, prowadzonym przez Bank, na mieszkaniowy rachunek powierniczy Dewelopera w innym banku, Bank zrealizuje taką dyspozycję, o ile Bank otrzyma 1/ Umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, którą Deweloper zawarł z innym bankiem lub 2/ Oświadczenie innego banku, które potwierdza, że Deweloper zawarł z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, przy czym jeśli Deweloper nie złoży dyspozycji, o której mowa powyżej, Bank zwróci nabywcom należne im środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym. 3) W przypadku rozwiązania Umowy deweloperskiej lub umowy objętej Ustawą Deweloperską: a) Bank wypłaci środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym, jeśli otrzyma porozumienie Nabywcy i Dewelopera w formie aktu notarialnego rozwiązujące umowę deweloperską lub inną umowę
--	---

	objętą Ustawą Deweloperską. Porozumienie to zawierać powinno zgodne oświadczenia woli Dewelopera i Nabywcy o sposobie podziału środków zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Sposób podziału tych środków może być określony w odrębnym dokumencie (przy czym podpis Nabywcy na dokumencie/dokumentach będzie musiał być zgodny z podpisem notarialnie poświadczonym złożonym w Oświadczeniu Nabywcy). b) Środki należne Nabywcy Bank przekaże na rachunek Nabywcy podany w Oświadczeniu Nabywcy, chyba że Nabywca w oświadczeniu o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym, wskaże inny rachunek. c) Bank wypłaci środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w wysokości nominalnej, przy czym Bank wypłaci je bez zbędnej zwłoki, kiedy tylko otrzyma oświadczenia Dewelopera i Nabywcy o sposobie podziału tych środków, jednak nie później niż w terminie 15 dni roboczych od dnia, w którym Bank otrzyma oświadczenie. 4) W przypadku odstąpienia od Umowy deweloperskiej lub umowy objętej Ustawą Deweloperską: a) Oświadczenie woli Nabywcy lub Dewelopera o odstąpieniu od umowy deweloperskiej lub umowy objętej Ustawą Deweloperską – na potrzeby Banku – powinno być złożone na piśmie. b) Jeśli Deweloper lub Nabywca odstąpią od umowy deweloperskiej lub umowy objętej Ustawą Deweloperską zgodnie z art. 43 Ustawy Deweloperską, Bank wypłaci Nabywcy należne mu środki, gdy otrzyma i zweryfikuje: 1/ oryginał (lub kopię) oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, zawierającego powołanie podstawy odstąpienia, 2/ oryginał (lub kopię) oświadczenia Nabywcy, złożonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, o zgodzie na wykreślenie z właściwej/ych księgi/ąg wieczystej/ych roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości (zgodę może zwierać oświadczenie, o którym mowa w ppkt 1, 3/ dowód doręczenia dokumentów wskazanych w ppkt 1 i ppkt 2 — jeżeli z żądaniem wypłaty występuje strona, która odstępuje. ----- c) Bank nie bada zdarzeń, które są podstawą wypowiedzenia i skuteczności oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej lub umowy objętej Ustawą Deweloperską. d) Środki należne Nabywcy Bank zobowiązał się przekazać na rachunek podany w Oświadczeniu Nabywcy, chyba że Nabywca w oświadczeniu woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej lub umowy objętej Ustawą Deweloperską wskaże inny rachunek Nabywcy lub środki przysługują bankowi, który udzielił Nabywcy kredytu na zakup lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego. e) Bank zobowiązał się wypłacić środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym zaraz po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej lub umowy objętej Ustawą Deweloperską, jednak nie później niż w terminie 15 dni roboczych dla Banku od dnia jego otrzymania. f) W przypadkach zwrotu Nabywcom środków, opisanych w pkt 12.2.3 i 12.2.4. powyżej Bank zobowiązał się zwrócić środki, które znajdują się na rachunku w wysokości udziału danego Nabywcy we wpłaconych na rachunek powierniczy środkach, opisany w Oświadczeniu Nabywcy. 5) W przypadku zmiany danych podanych w Oświadczeniu Nabywcy, Deweloper i Nabywca powinni podpisać nowe Oświadczenie Nabywcy i złożyć je w Banku. Podpis Nabywcy będzie zgodny z podpisem notarialnie poświadczonym, złożonym w zmienianym Oświadczeniu Nabywcy. Jeśli zmiana dotyczy nazwiska Nabywcy (np. wynikająca ze zmiany stanu cywilnego) konieczne będzie przekazanie dokumentu, który potwierdza zmianę. Nabywca składa nowy wzór podpisu w Oświadczeniu Nabywcy. 6) W przypadku zmiany strony Umowy deweloperskiej lub umowy objętej Ustawą Deweloperską albo zmiany lokalu mieszkalnego, jeśli zmienia się
--	--

	strona (cesja praw - zmiana Nabywcy) umowy deweloperskiej lub umowy objętej Ustawą Deweloperską Deweloper zobowiązany jest do złożenia w Banku: 1/ Oświadczenie Nabywcy z danymi nowego Nabywcy (z notarialnie poświadczonym podpisem nowego Nabywcy). Oświadczenie musi zawierać ten sam numer indywidualnego mieszkaniowego rachunku powierniczego, z którego korzystał poprzedni Nabywca oraz 2/ Umowę cesji praw na nowego Nabywcę z ewentualną dyspozycją, na podstawie której Bank zwróci środki poprzedniemu Nabywcy. Jeśli zmienia się przedmiot umowy deweloperskiej lub umowy objętej Ustawą Deweloperską (zakup innego lokalu i rezygnacja z dotychczasowego), Deweloper zobowiązany jest złożyć w Banku zmianę do Oświadczenia Nabywcy oraz umowę, z której wynika ta zmiana. Zmienione Oświadczenie Nabywcy opisuje nowe dane lokalu mieszkalnego, zaś podpis Nabywcy będzie musiał być zgodny z podpisem Nabywcy notarialnie poświadczonym, złożonym w Oświadczeniu. 7) W przypadku zawarcia Umowy deweloperskiej lub umowy objętej Ustawą Deweloperską przez pełnomocnika Nabywcy, załącznikiem do Oświadczenia Nabywcy jest kopia pełnomocnictwa do zawarcia i wykonywania umowy deweloperskiej lub umowy objętej Ustawą Deweloperską. Pełnomocnik może złożyć oświadczenia w imieniu Nabywcy w sprawach, które dotyczą: 1/ nieprawidłowej wpłaty, 2/ wypłaty środków, jeśli rozwiązano umowę deweloperską lub umowę objętą Ustawą o Deweloperską lub kiedy od nich odstąpiono – jeśli Nabywca udzielił mu odpowiedniego pełnomocnictwa, w formie z podpisem notarialnie poświadczonym. Podpis pełnomocnika na oświadczeniach składanych w imieniu Nabywcy wymaga notarialnego poświadczenia. 8) Powyższe informacje zgodne są z załącznikiem do Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie wzoru arkusza informacyjnego dla deponentów i są udostępniane w formie arkusza informacyjnego za pośrednictwem Portalu internetowego Grupy mBanku (https://www.mbank.pl/pomoc/info/bankowy-fundusz-gwarancyjny.html). 9) Nabywca lub jego pełnomocnik mogą złożyć w Banku wniosek o informacje o saldzie oraz wpłatach i wypłatach w ramach przypisanego Nabywcy wirtualnego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Po potwierdzeniu tożsamości Nabywcy i sprawdzeniu dostępnych danych, Bank przekaze Nabywcy informacje, o które prosił. 10) Koszty otwarcia Rachunku Powierniczego i opłaty związane z obsługą Rachunku Powierniczego ponosi Deweloper. 11) Pozostałe szczegóły funkcjonowania Rachunku Powierniczego i Rachunku Indywidualnego zawarte zostały w Umowie Rachunku Powierniczego i załącznikach do niej, z którą Nabywca miał prawo się zapoznać.								
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	mBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie								
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<table><tr><th>Etap</th><th>Co zawiera etap Przedsięwzięcia Deweloperskiego</th><th>Termin Realizacji</th><th>Szacunkowy podział kosztów</th></tr><tr><td>Etap 1</td><td>Przygotowanie Zadania Inwestycyjnego i czynności niezbędne do rozpoczęcia budowy: nabycie prawa do nieruchomości, przygotowanie projektu budowlanego oraz zabezpieczenie zaplecza budowy oraz rozpoczęcie wykonywania robót ziemnych.</td><td>2024-12-02</td><td>20%</td></tr></table>	Etap	Co zawiera etap Przedsięwzięcia Deweloperskiego	Termin Realizacji	Szacunkowy podział kosztów	Etap 1	Przygotowanie Zadania Inwestycyjnego i czynności niezbędne do rozpoczęcia budowy: nabycie prawa do nieruchomości, przygotowanie projektu budowlanego oraz zabezpieczenie zaplecza budowy oraz rozpoczęcie wykonywania robót ziemnych.	2024-12-02	20%
Etap	Co zawiera etap Przedsięwzięcia Deweloperskiego	Termin Realizacji	Szacunkowy podział kosztów						
Etap 1	Przygotowanie Zadania Inwestycyjnego i czynności niezbędne do rozpoczęcia budowy: nabycie prawa do nieruchomości, przygotowanie projektu budowlanego oraz zabezpieczenie zaplecza budowy oraz rozpoczęcie wykonywania robót ziemnych.	2024-12-02	20%						

	Etap 2	Zakończenie wykonywania obudowy wykopu (w tym grodzic stalowych) w min. 85%.	2025-03-30	15%
	Etap 3	Zakończenie w min. 90% stanu zero i rozpoczęcie stanu surowego nadziemnego.	2025-10-30	10%
	Etap 4	Zakończenie w min. 90% stropu nad 2 kondygnacją.	2025-12-06	10%
	Etap 5	Rozpoczęcie montażu stolarki okiennej; zaawansowanie robót instalacyjnych (instalacje sanitarne i elektryczne) w min. 30%.	2026-04-30	15%
	Etap 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.	2026-08-15	10%
	Etap 7	Zakończenie robót wykończeniowych w min. 80%. Etap obejmuje wykonanie instalacji sanitarnych i elektrycznych, tynków wewnętrznych, warstw posadzkowych – w min. 80%. Wykonane pokrycia dachu.	2026-10-30	10%
	Etap 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.	2026-12-15	10%
	Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji (postanowienia z umowy) § 3.3 Z zastrzeżeniem postanowień ostatniego zdania niniejszego ustępu, w przypadku, gdy wystąpi różnica pomiędzy projektowaną Powierzchnią Użytkową Lokalu, a ostateczną Powierzchnią Użytkową Lokalu wynikającą z ostatecznego obmiaru dokonanego po wybudowaniu Budynków, o którym mowa w §3.2 powyżej, Cena ulegnie odpowiednio pomniejszeniu lub powiększeniu. Deweloper ustali ostateczną Cenę jako iloczyn Powierzchni Użytkowej wynikającej z ostatecznego obmiaru Lokalu i kwoty brutto za 1 m2 (jeden metr kwadratowy) projektowanej Powierzchni Użytkowej Lokalu wskazanej w Prospekcie Informacyjnym stanowiącym Załącznik nr 1 do Umowy. O takiej zmianie Ceny Lokalu Deweloper zobowiązuje się powiadomić Nabywcę najpóźniej w dniu Odbioru, co zostanie potwierdzone w protokole Odbioru. W przypadku, gdyby różnica ta zwiększała Cenę określoną w §4.1, Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty na rzecz Dewelopera tej różnicy w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia uzyskania przez Nabywcę informacji o wysokości kwoty podlegającej dopłacie. W przypadku, gdyby różnica zmniejszała Cenę, Nabywca będzie uprawniony do zmniejszenia o taką różnicę ostatniej raty na poczet Ceny, a jeśli ta rata została już przez Nabywcę zapłacona, Nabywca będzie uprawniony (na podstawie pisma przesłanego przez Dewelopera) do wystąpienia do Banku prowadzącego Rachunek Powierniczy o zwrot kwoty stanowiącej nadpłatę na rachunek bankowy wskazany Bankowi prowadzącemu Rachunek Powierniczy przez Nabywcę lub w przypadku dokonania przez Nabywcę cesji wierzytelności na rzecz banku finansującego zakup Lokalu na rachunek wskazany w zawiadomieniu o dokonaniu tej cesji. W sytuacji, gdy			

	Nabywca zleci Deweloperowi wykonanie zmian lokatorskich, które spowodują zmianę ostatecznej powierzchni użytkowej (np. poprzez dostawienie lub usunięcie ścian), zmiana ta nie będzie uwzględniana przy rozliczeniu, to jest Cena liczona będzie na podstawie powierzchni użytkowej wskazanej w Umowie. §4.4 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 zawrą 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	§3.4 W przypadku gdy różnica w powierzchni, o której mowa w §3.3 powyżej będzie większa niż 2% (dwa procent), Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy. Powyższe prawo odstąpienia od Umowy Nabywca może wykonać poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie z podpisami notarialnie poświadczonymi (obejmującego również zgodę na wykreślenie roszczeń z księgi wieczystej) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia kiedy Deweloper poinformował Nabywcę o różnicy w powierzchni, o której mowa w §3.3 powyżej, ale nie później niż 30.11.2027 r. Nieskorzystanie przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia w powyższym terminie oznacza utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia. Postanowienia §10 Umowy w zakresie zwrotu środków stosuje się odpowiednio. §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 zawarł 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, Nieruchomości lub księgach wieczystych, w których wpisane zostaną działki powstałe z podziału lub odłączenia działek obecnie ujawnionych w Nieruchomości Kw i którejkolwiek ze Stron odstąpiłaby od Umowy (albo Umowa zostałaby rozwiązana za porozumieniem
--	---

	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 Ubezpieczeniowego 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 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, 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	31.05.2028 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	8 kondygnacji naziemnych 1 kondygnacja podziemna
	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
	Liczba lokali w budynku	Silnikowa 23 - 101 lokali mieszkalnych, 2 lokale usługowe Silnikowa 25 – 144 lokali mieszkalnych, 5 lokali usługowych
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	377 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 będzie posiadała dostęp do drogi publicznej przez stanowiące własność m.st. Warszawa działki nr 121/10 i nr 150/2 (tzw. Sięgacz) przy ulicy Silnikowej oraz

		poprzez stanowiące drogę publiczną rondo Emilii Malessy „Marcysi”.
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 jednorodzinny	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