




## OSIEDLE CHODZIESKA

# PROSPEKT INFORMACYJNY

## CZĘŚĆ OGÓLNA

### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	 Spółdzielnia Mieszkaniowa "OSIEDLE MŁODYCH" <small>ROK ZAŁOŻENIA SPÓŁDZIELNI 1947</small>	
Adres	04-052 Warszawa, ul. Grenadierów 21	
Nr NIP i REGON	(NIP) 525-001-16-22	(REGON) 489805
Nr telefonu	22 517 89 00	
Adres poczty elektronicznej	zarzad@osiedle-mlodych.pl	
Nr faksu	22 517 89 32	
Adres strony internetowej dewelopera	www.osiedle-mlodych.pl	

### II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

#### HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

22 listopada 1956 roku przedstawiciele 14 praskich zakładów pracy korzystając ze zmian politycznych, jakie nastąpiły w kraju po październiku 56 roku postanowili sami zadbać o rozwiązanie własnych problemów mieszkaniowych. W tym celu 8 grudnia 1956 roku odbyło się spotkanie założycielskie, a w styczniu 1957 roku zarejestrowano statut Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych”.

Wielki zapał do działania pierwszych członków nowo powstałej Spółdzielni umożliwił 16 czerwca 1957 roku położenie kamienia węgielnego pod pierwszy budynek wznoszony na terenie (dawnego Fortu XI „A”) przekazanym spółdzielcom przez władze wojskowe. Prace na budowie postępowały sprawnie, już 23 stycznia 1959 roku oddano do użytku pierwsze budynki. Do końca roku powstało łącznie 9 domów z 231 mieszkaniami tworząc pierwsze z dziewięciu osiedli RSM „Osiedle Młodych” – osiedle „Szaserów”.

Rozpoczęły w 1957 roku proces inwestycyjny trwający nieprzerwanie już ponad 60 lat. Zrealizowano całe osiedla mieszkaniowe wraz z obiektami handlowo – usługowymi, służby zdrowia, placami zabaw oraz zielenią. Wybudowano również wiele obiektów kulturalno-oświatowych w postaci osiedlowych domów kultury, bibliotek itp.

Szybki wzrost zasobów mieszkaniowych oraz polityka ówczesnego Stołecznego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego doprowadziła do administracyjnego wydzielenia w 1970 roku z RSM „Osiedle Młodych”, Spółdzielni RSM „Praga”, która przejęła zasoby mieszkaniowe i tereny inwestycyjne w dzielnicy Praga Północ oraz w 1982 r Spółdzielni Mieszkaniowej „Gołław- Lotnisko obejmującej zasoby i tereny dawnego lotniska aeroklubu na Gołławiu.

Do połowy lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku RSM „Osiedle Młodych” prowadziła działalność eksploatacyjno-inwestycyjną na terenie dziewięciu osiedli zlokalizowanych na Pradze Południe i Wawrze od Saskiej Kępy po Marysin Wawerski (ok. 30 tys. mieszkań).

W 1999 roku z inicjatywy członków Spółdzielni z zasobów RSM „Osiedle Młodych” wydzieliły się Spółdzielnie: Grochów ( dawne Osiedle Kobielska), Grenadierów, Międzynarodowa i Ateńska. Dalsze prace podziałowe doprowadziły do powstania w 2004 roku Spółdzielni: Szaserów, Osowska, Ostrobramska, Marysin Wawerski, Zwycięzców, Przyczółek Grochowski oraz Waszyngtona. Wówczas też nastąpiła zmiana nazwy Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” na Spółdzielnię Mieszkaniową „Osiedle Młodych”.

Po podziale w SM „Osiedle Młodych” pozostało w eksploatacji kilka budynków wybudowanych po 2000 roku. Tym samym rozpoczął się nowy okres w dziejach Spółdzielni, która podjęła prężne działania inwestycyjne przy wykorzystaniu najnowszych technologii budowlanych. Powstawały kolejne budynki i zespoły budynków o oryginalnej, nowoczesnej architekturze z funkcjonalnymi mieszkaniami. Wybudowano budynki przy ul. Poligonowej 1, ul. Kobielskiej 6, ul. Mińskiej 62, ul. Chodakowskiej 24, ul. Begonii 5 i 7, ul. Śląskiej 6, Drwęckiej 11.

Długoletnie doświadczenie i solidne wykonywanie obowiązków powoduje, że z kolejnym rokiem SM „Osiedle Młodych” umacnia swoją dobrą markę na rynku nieruchomości prowadząc nadal działalność eksploatacyjno – inwestycyjną.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)		
Adres	Warszawa, ul. Śląska 6	
Data rozpoczęcia	22.06.2016 r.	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	07.06.2018 r.	
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO		
Adres	Warszawa, ul. Begonii 5 i 7	
Data rozpoczęcia	03.08.2013 r.	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	13.10.2015 r.	
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE		
Adres	Warszawa, ul. Drwęcka 11	
Data rozpoczęcia	08.12.2021 r.	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	29.03.2024 r.	
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko deweloperowi nie prowadzono ani nie prowadzi się żadnego postępowania egzekucyjnego	

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres i numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Warszawa, ul. Chodzieska dz. ew. nr 43 i 44 z obrębem 3-13-47	
Nr księgi wieczystej	dz. ew. nr 43 z obrębem 3-13-47 - KW WA6M/00002068/7	
	dz. ew. nr 44 z obrębem 3-13-47 - KW WA6M/00140760/7	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	-	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Działki stanowiące teren inwestycji sąsiadują bezpośrednio: <ul style="list-style-type: none"> <li>- od strony północnej z drogą gminną ul. Chodzieską,</li> <li>- od strony wschodniej z osiedlem domów jednorodzinnych na działkach ew. nr 45, 46, 47, 48, 49, 50 z obrębem 3-13-47,</li> <li>- od strony południowej z niezabudowaną działką ew. nr 1 z obrębem 3-13-51,</li> <li>- od strony zachodniej z niezabudowaną działką ew. nr 42 z obrębem 3-13-47.</li> </ul>	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	brak planu
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	brak planu
	Miejscowy plan odbudowy	brak planu
	Inne	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy, uchwalone przez Radę m. st. Warszawy Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r. z późn. zm.

OSIEDLE CHODZIESKA  
Prospekt informacyjny

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	brak planu
	Maksymalna intensywność zabudowy	brak planu
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	brak planu
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	brak planu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	brak planu
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	brak planu
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	brak planu
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	brak planu
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	brak planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	brak planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	brak planu
	Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu
Maksymalna intensywność zabudowy		brak planu
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy		brak planu
Maksymalna powierzchnia zabudowy		brak planu
Maksymalna wysokość zabudowy		brak planu
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej		brak planu
Minimalna liczba miejsc do parkowania		brak planu
Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: zabudowa mieszkalna jednorodzinna		Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu: użytkowanie na cele mieszkaniowe
<b>Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu</b> zgodnie z Decyzją Nr 223/WZ/2022 z dnia 04.07.2022 r.:		
gabaryty	<u>szerokość elewacji frontowej:</u> od 7,5 m do 11,5 m <u>wysokość:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- elewacji frontowej budynku, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu istniejącego przed głównym wejściem do budynku - do 10,0 m</li> <li>- głównej kalenicy dachu budynku (mierzona od rzędnej terenu istniejącego) - do 10,0 m</li> </ul> <u>geometria dachów:</u> dachy spadziste o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 10° do 45°	
forma architektoniczna	budynki jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej	
usytuowanie linii zabudowy	- nieprzekraczalna linia zabudowy została wyznaczona od strony granicy terenu od ulicy Chodzieskiej, jako przedłużenie istniejącej linii zabudowy na działkach sąsiednich,	

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalizacja budynku na działce powinna spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 ze zm.).</li> </ul>
	intensywność wykorzystania terenu	maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - 0,28
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<p>Planowana inwestycja musi spełniać warunki wynikające z:</p> <p><u>ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze zm.)</u></p> <p>W związku z występowaniem na terenie Dzielnicy Wawer dzikich zwierząt w tym gatunków podlegających ochronie, zabronione jest umieszczanie na ogrodzeniach, na wysokości mniejszej niż 1,8 m, ostro zakończonych elementów, drutu kolczastego, tłuczonego szkła oraz innych podobnych wyrobów i materiałów. Ogrodzenie nie może stwarzać zagrożenia dla ludzi i zwierząt zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.</p> <p>Ponadto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu powinny w jak największym stopniu zapewniać zachowanie jego walorów krajobrazowych;</li> <li>- planowaną zabudowę kubaturową wraz z mediami należy dostosować do zieleni, w celu zachowania jak największej liczby drzew w ramach powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>- do projektu budowlanego należy załączyć inwentaryzację drzew wraz z ich waloryzacją;</li> <li>- należy przewidzieć do zachowania wartościowe egzemplarze drzew;</li> <li>- w granicach rzutów koron drzew nie należy utwardzać nawierzchni, zmieniać rzędnej terenu, ani składować materiałów budowlanych. Na czas budowy drzewa i krzewy należy zabezpieczyć;</li> <li>- prace ziemne oraz inne prace wykonywane ręcznie, z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych wykonywane w obrębie korzeni, pnia lub korony drzewa lub w obrębie korzeni lub pędów krzewu przeprowadza się w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom.</li> </ul> <p><u>ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 ze zm.)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;</li> <li>- przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcenie elementów przyrodniczych wyłącznie w tym zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji;</li> <li>- w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.</li> </ul>

Przed rozpoczęciem robót ziemnych sprawdzić czy na terenie nieruchomości była prowadzona przed dniem 30 kwietnia 2017 r. działalność mogąca z dużym prawdopodobieństwem powodować historyczne zanieczyszczenie ziemi oraz czy istnieją przesłanki wskazujące na występowanie historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi. W przypadku zaistnienia takich przesłanek należy sprawdzić czy na terenie przewidzianym pod inwestycję nie są przekroczone dopuszczalne zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie i ziemi szczególnie istotnych dla ochrony powierzchni ziemi, a w przypadku ich przekroczenia przeprowadzić remediację gleby i ziemi na podstawie planu remediacji oraz uzyskać pozytywną ocenę przeprowadzonej remediacji.

ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.)

ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2021 r., poz. 888 ze zm.)

- na czas prowadzenia budowy, nieruchomość należy wyposażać w przenośną kabinę sanitarną. Wykonawca robót zobowiązany jest do udokumentowania korzystania z usług firmy posiadającej zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie opróżniania zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości ciekłych, przez okazanie umów i dowodów za takie usługi;
- obowiązki wykonawcy robót i właścicieli nieruchomości w zakresie zbierania powstałych na terenie odpadów komunalnych oraz pozbywania się nieczystości ciekłych określone są w art. 5 i 6 w/w ustawy;
- przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych. Przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych.

rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112)

Poziom hałasu, emitowany przez urządzenia związane z budynkiem (np. klimatyzatory, pompy ciepła, wentylatory), nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w par. 2 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 2233 ze zm.)

- wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować na terenie objętym inwestycją;

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- wody opadowe i roztopowe nie mogą przedostawać się poza granice działki i nie mogą zalewać sąsiednich posesji ani drogi;</li> <li>- właściciel gruntu nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich;</li> <li>- inwestycję należy dostosować do warunków gruntowo - wodnych panujących na przedmiotowym terenie;</li> <li>- ze względu na charakter planowanej zabudowy na przedmiotowej nieruchomości należy wykonać urządzenia do odbioru wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji.</li> </ul> <p><u>ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2022 r., poz. 699)</u></p> <p><u>rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 11 maja 2015 r. w sprawie odzysku lub unieszkodliwiania odpadów poza instalacjami i urządzeniami (Dz. U. z 2015 r., poz. 796)</u></p> <p><u>ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1326 ze zm.)</u></p> <p>Przed wydaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej.</p> <p>Inwestycja nie jest ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 września 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839).</p>
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	brak wytycznych
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<p>Planowana inwestycja zlokalizowana jest poza obszarem zabytku archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, znajdującego się w wykazie zabytków do ewidencji gminnej oraz poza obszarem parku krajobrazowego, pomnika historii i nie podlega ochronie konserwatorskiej na podstawie obowiązującej ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ani na podstawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.</p> <p>W przypadku natrafienia w trakcie robót ziemnych na przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami należy roboty przerwać i powiadomić o fakcie odkrycia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (art. 32, art. 33 i art. 108 cyt. Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).</p>
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	brak wytycznych
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>Dostęp do drogi publicznej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- teren planowanej inwestycji ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Chodzieską,</li> <li>- obsługa komunikacyjna inwestycji od ul. Chodzieskiej, która jest drogą gminną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 1376),</li> <li>- miejsca postojowe dla obsługi planowanej inwestycji nie mogą być zlokalizowane w pasie drogowym ul. Chodzieskiej,</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"><li>- wszystkie manewry związane z obsługą inwestycji i wywozem śmieci należy wykonywać na terenie wewnętrznym, nie przewidywać blokowania ulicy Chodzieskiej przez ww. pojazdy a ruch na terenie wewnętrznym należy zorganizować w sposób eliminujący wyjazd pojazdów na ulicę tyłem,</li><li>- obiekty budowlane usytuowane przy drogach należy lokalizować od zewnętrznej krawędzi jezdni w odległości określonej w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. W szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze w odległości mniejszej niż określona może nastąpić wyłącznie za zadoa zarzadcvc droci.</li><li>- zjazd z ul. Chodzieskiej do planowanej inwestycji powinien być zaprojektowany i wybudowany w oparciu o projektowane linie rozgraniczające w sposób odpowiadający wymaganiom bezpieczeństwa zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1643 z późn. zm.),</li><li>- lokalizacja zjazdu z ul. Chodzieskiej, wymaga uzyskania zezwolenia zarządcy drogi przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.</li></ul> <p>Wskaźniki miejsc parkingowych:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- miejsce postojowe dla samochodów należy zapewnić wyłącznie na terenie inwestycji według wskaźnika: minimum 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,</li><li>- dodatkowo 1 miejsce postojowe ogólnodostępne na każde 5 lokali mieszkalnych,</li><li>- usytuowanie miejsc parkingowych zgodnie z par. 19 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. <i>w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.</i></li></ul>
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<ul style="list-style-type: none"><li>- <u>zaopatrzenie w energię elektryczną</u> - istnieje możliwość zasilania projektowanych budynków mocą przyłączeniową zgodnie z pismem nr ND-B\MM\33238\2020-ND-B\WW\00001\2020 Innogy Stoen Operator Sp. z o.o. z dnia 18.12.2021 r.</li><li>- <u>zaopatrzenie w wodę</u> - w chwili obecnej nie ma możliwości dostawy wody z miejskiej sieci wodociągowej do ww. inwestycji, źródłem zaopatrzenia w wodę ww. inwestycji może być istniejący przewód wodociagowy DN 100 w ul. Chodzieskiej, którego końcówka znajduje się na wysokości dz. ew. nr 42/4 z obrębu 3-13-42 (HP 49366) po zaprojektowaniu, wybudowaniu i włączeniu do eksploatacji przewodów wodociagowych, zgodnie z pismem Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Warszawie znak: PRO.DWP.669.2390.2020.358230.20.JC.AL z dnia 30.12.2020 r.</li></ul>

Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z ujęcia własnego. Za jakość wody z ujęcia indywidualnego odpowiada jego właściciel, będący jednocześnie jedynym odbiorcą ujmowanej wody, pobór wody i studnia powinny spełniać warunki art. 36, 122 i 124 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. Planowaną inwestycję należy podłączyć do sieci wodociągowej po jej wybudowaniu.

- odprowadzenie ścieków - w chwili obecnej nie ma możliwości odprowadzenia ścieków z ww. inwestycji do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Odbiornikiem ścieków bytowych z ww. inwestycji może być istniejący kanał ogólnospławny Ø 0,80 m w ul. Trakt Lubelski po zaprojektowaniu, wybudowaniu i włączeniu do eksploatacji sieci kanalizacyjnej w rejonie ul. Chodzieskiej oraz w drodze dojazdowej na terenie inwestycji zgodnie z pismem Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Warszawie znak: PRO.DWP.669.2390.2020.358230.20.JC.AL z dnia 30.12.2020 r.

W związku z planowaną budową sieci kanalizacyjnej i wodociągowej w ul. Chodzieskiej, projektowane budynki przed oddaniem do użytkowania należy bezwzględnie podłączyć do ww. sieci po ich wybudowaniu. W przypadku niezakończenia budowy ww. sieci równoległe z budową budynków mieszkalnych, sieci z projektowanej inwestycji mogą być na okres przejściowy odprowadzane do szamba szczelnych.

Do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szamba szczelnego. Budynki należy podłączyć do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej niezwłocznie po jej zrealizowaniu. Lokalizacja szamba powinna spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Sposób gromadzenia ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych nie może powodować zanieczyszczenia ziemi i wód podziemnych.

- zaopatrzenie w gaz - zgodnie z oświadczeniem o warunkach przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego Nr W400/0000179588/00001/2020/00000 Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Gazowniczy w Warszawie, z dnia 29.12.2020 r.
- odprowadzenie wód opadowych - wody opadowe z dachów i powierzchni utwardzonych na działce należy odprowadzić w całości na własną działkę, nie dopuszcza się odprowadzenia wód opadowych na działki sąsiednie oraz przylegające do drogi; odprowadzenie wód opadowych powinno być zgodne z warunkami określonymi w ustawie.

OSIEDLE CHODZIESKA  
Prospekt informacyjny

		<p>- <u>zaopatrzenie w ciepło</u> - z sieci gazowej, zgodnie z oświadczeniem o warunkach przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego Nr W400/0000179588/00001/2020/00000 Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Gazowniczy w Warszawie, z dnia 29.12.2020 r.</p> <p>Dokumentację projektową dotyczącą sieci należy uzgodnić zgodnie z ustawą z dnia 5 czerwca 2014 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990 ze zm.) oraz zarządzeniem Prezydenta m. st. Warszawy nr 6378/2014 z dnia 21 lipca 2014 r. w sprawie zasad organizacyjnych koordynowania usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu na obszarze m. st. Warszawy.</p>
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	60%
	naziemna intensywność zabudowy	maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - 0,28
	wysokość zabudowy	do 10,0 m
<p>Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:</p>	<p>miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</p>	<p>Od północy, w odległości ok. 300 m inwestycja sąsiaduje z obszarem objętym MPZP rejonu ulicy Zwoleńskiej - część I (Uchwała Nr XI/195/2015 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 7 maja 2015 r.).</p> <p>Zgodnie z ustaleniami w/w MPZP na terenach nim objętych w odległości do 1 km od terenu Osiedla Chodzieska możliwe są inwestycje o następujących funkcjach:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudowa jednorodzinna (w tym z usługami),</li> <li>- zabudowa wielorodzinna,</li> <li>- usługi,</li> <li>- usługi oświaty,</li> <li>- usługi kultu religijnego,</li> <li>- zieleń urządzone,</li> <li>- drogi główne, zbiorcze i lokalne w tym: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) budowa ulicy Nowo - Bora Komorowskiego (oznaczonej symbolem 1KDZ droga zbiorcza) jako przedłużenie ul. Gen. T. Bora - Komorowskiego w kierunku południowym,</li> <li>b) budowa ulicy Nowo - Zwoleńskiej (oznaczonej symbolami 3KDG i 4KDG droga główna) jako przedłużenie ul. Zwoleńskiej od strony Międzyzlesia w kierunku zachodnim, przechodząca w przewidywany w Studium most Na Zaporze mający połączyć Wawer z Wilanowem.</li> </ul> </li> </ul> <p>Ponadto, w odległości ok. 1,3 km od terenu Osiedla Chodzieska planowana jest budowa Trasy Olszynki Grochowskiej (oznaczonej symbolem 6KDG - droga główna) jako połączenia Trasy Siekierskiej z Południową Obwodnicą Warszawy.</p>
	<p>decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<p>Budowa drogi na działce ew. nr 33/4 z obrębu 3-13-35 - wydana Decyzja o warunkach zabudowy nr 32/WZ/2023 z dnia 06.02.2023 r. dla Miasta st. Warszawy.</p> <p>Ponadto, wydano decyzje o warunkach zabudowy dla inwestycji polegających na budowie domów jednorodzinnych, budynków usługowych oraz obiektów magazynowo - biurowych dla podmiotów indywidualnych i firm.</p>

OSIEDLE CHODZIESKA  
Prospekt informacyjny

	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	brak
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	brak
	miejscowych planach odbudowy	brak
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	brak
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzjach o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	brak
	decyzjach o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	brak
	decyzjach o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	brak
	decyzjach o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	brak
	decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	brak
	decyzjach o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	brak
	decyzjach o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	brak
	decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	brak
	decyzjach o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	brak
	decyzjach o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	brak
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
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 258/WAW/PB/2025 z dnia 23.05.2025 r. wydana przez Prezydenta m. st. Warszawy, sprostowana Postanowieniem Nr 406/WAW/PA/2025 z dnia 17.06.2025 r. wydanym przez Prezydenta m. st. Warszawy	
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 prac budowlanych	Rozpoczęcie - 15 października 2025 r. Zakończenie - 15 maja 2027 r.	

OSIEDLE CHODZIESKA  
Projekt informacyjny

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	Liczba budynków		22	
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)		11,3 m	
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia lokalu mieszkalnego zostanie ustalona po zakończeniu budowy w drodze obmiaru powykonawczego, według zasad określonych w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997.			
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych - kredyt, środki własne, inne	26% środki własne, 48% środki pochodzące z wpłat przyszłych nabywców, 26% planowany kredyt bankowy		
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Zaciągnięcie kredytu planowane w Spółdzielczym Banku Rozwoju		
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy		
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%		
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty z rachunku odrębnie dla każdego nabywcy lokalu mieszkalnego, na żądanie nabywcy Bank przekazuje informacje dotyczące dokonanych przez niego wpłat i wypłat z rachunku,</li> <li>2) w czasie obowiązywania umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, umowa ta nie może ulec zmianie bez zgody nabywców lokali mieszkalnych budowanych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego wyrażonej na piśmie, z wyjątkiem zmiany danych stron umowy oraz załączników do umowy,</li> <li>3) Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na rachunku zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego oraz po spełnieniu warunków określonych w umowie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego,</li> <li>4) Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z rachunku na rzecz dewelopera, w przypadku, gdy kontrola zakończenia etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego da wynik negatywny, Bank informuje dewelopera w formie pisemnej o odmowie dokonania wypłaty wraz ze wskazaniem przyczyn,</li> <li>5) Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z rachunku, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek.</li> </ol>			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Spółdzielczy Bank Rozwoju			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	I ETAP	25%	zrealizowany	nabycie własności gruntu, wykonanie dokumentacji projektowej, uzyskanie pozwolenia na budowę
	II ETAP	15%	30.04.2026 r.	<b>budynki 11, 12</b> - płyta fundamentowa, konstrukcja parteru, piętra i poddasza, <b>budynki 9, 10, 13, 14</b> - płyta fundamentowa, konstrukcja parteru i piętra, <b>budynki 7, 8, 15, 16</b> - płyta fundamentowa, konstrukcja parteru, <b>budynki 5, 6, 17, 18, 3, 4, 19, 20</b> - płyta fundamentowa,
	III ETAP	10%	31.07.2026 r.	<b>budynki 11, 12</b> - ściany działowe, dach, stolarka okienna, drzwi zewnętrzne, brama garażowa, tynki, prace instalacyjne (część), <b>budynki 9, 10</b> - konstrukcja poddasza, ściany działowe, dach, stolarka okienna, drzwi zewnętrzne, brama garażowa, prace instalacyjne (część), <b>budynki 13, 14</b> - konstrukcja poddasza, ściany działowe, stolarka okienna, drzwi zewnętrzne, brama garażowa, prace instalacyjne (część), <b>budynki 7, 8, 15, 16</b> - konstrukcja piętra i poddasza, ściany działowe, <b>budynki 5, 6, 17, 18, 3, 4, 19, 20</b> - konstrukcja parteru, piętra i poddasza, <b>budynki 1, 2, 21, 22</b> - płyta fundamentowa, konstrukcja parteru

OSIEDLE CHODZIESKA  
Prospekt informacyjny

	IV ETAP	15%	31.10.2026 r.	<p><b>budynki 11, 12</b> - elewacja (bez cokołu), posadzki, prace instalacyjne (część),</p> <p><b>budynki 9, 10</b> - elewacja (bez cokołu), posadzki, tynki, prace instalacyjne (część),</p> <p><b>budynki 13, 14</b> - dach, elewacja (bez cokołu), tynki, posadzki, prace instalacyjne (część),</p> <p><b>budynki 7, 8, 15, 16</b> - dach, stolarka okienna, drzwi zewnętrzne, brama garażowa, tynki, prace instalacyjne (część),</p> <p><b>budynki 5, 6, 17, 18</b> - ściany działowe, dach, stolarka okienna, drzwi zewnętrzne, brama garażowa, tynki, prace instalacyjne (część),</p> <p><b>budynki 3, 4</b> - ściany działowe, dach, stolarka okienna, drzwi zewnętrzne, brama garażowa, prace instalacyjne (część),</p> <p><b>budynki 19, 20</b> - ściany działowe, stolarka okienna, drzwi zewnętrzne, brama garażowa, prace instalacyjne (część),</p> <p><b>budynki 1, 2, 21, 22</b> - konstrukcja parteru, piętra i poddasza, ściany działowe, stolarka okienna, drzwi zewnętrzne, brama garażowa, prace instalacyjne (część), sieć wodociągowa</p>
	V ETAP	15%	31.01.2027 r.	<p><b>budynki 11, 12, 9, 10, 13, 14</b> - kotłownia gazowa, prace instalacyjne (część),</p> <p><b>budynki 7, 8, 15, 16, 5, 6, 17, 18</b> - elewacja (bez cokołu), posadzki, kotłownia gazowa, prace instalacyjne (część),</p> <p><b>budynki 3, 4</b> - elewacja (bez cokołu), tynki, posadzki, kotłownia gazowa, prace instalacyjne (część),</p> <p><b>budynki 19, 20, 1, 2, 21, 22</b> - dach, elewacja (bez cokołu), tynki, posadzki, kotłownia gazowa, prace instalacyjne (część),</p>
	VI ETAP	10%	30.04.2027 r.	<p><b>wszystkie budynki</b> - cokoły, opaski, roboty instalacyjne wewnętrzne (część), ogrodzenie zewnętrzne i wewnętrzne</p>
	VII ETAP	10%	31.07.2027 r.	<p>wjazd na teren osiedla, droga wewnętrzna, sieci i przyłącza zewnętrzne, zagospodarowanie terenu, pozostałe prace wykończeniowe budowlane i instalacyjne, zawiadomienie o zakończeniu budowy potwierdzone brakiem sprzeciwu organu nadzoru budowlanego</p>
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena może ulec zmianie w przypadku zmiany stawek podatku od towarów i usług VAT, przy czym Nabywca ma wtedy prawo do odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od otrzymania od Dewelopera informacji o zmianie stawek podatku od towarów i usług VAT.			
<b>WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ lub Umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</b>				
Warunki , na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	<p>Nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• w przypadku, gdy Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy,</li> <li>• w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy,</li> <li>• w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy,</li> <li>• jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.</li> </ul>			

**OSIEDLE CHODZIESKA**  
Prospekt informacyjny

- w terminie 30 dni od jej zawarcia, w przypadku:
    - 1) jeżeli umowa nie zawiera wszystkich elementów, o których mowa w art. 35 ustawy,
    - 2) jeżeli informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, stanowiącymi załącznik do umowy, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy,
    - 3) jeżeli przed zawarciem umowy Deweloper nie doręczył Nabywcom prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, zaś w przypadku zmian w prospekcie informacyjnym lub w załączniku, nie doręczył w czasie umożliwiającym Nabywcom zapoznanie się z treścią informacji o zmianie,
    - 4) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu zawarcia umowy deweloperskiej,
    - 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do umowy,
  - w terminie 60 dni od jej zawarcia, w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 ustawy,
  - po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 2 ustawy, to jest w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie, to jest w przypadku upadłości Banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy,
2. Nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy w przypadku niezawarcia umowy przeniesienia własności w terminie określonym w umowie, z tym że przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia, Nabywcy wyznaczają Deweloperowi, co najmniej 120 dniowy termin na zawarcie umowy przeniesienia własności, a w razie bezskutecznego upływu tego terminu będą uprawnieni do odstąpienia od umowy. Nabywcy w tym przypadku zachowują roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.
- W przypadku, uchybienia przez Dewelopera terminowi zawarcia umowy przeniesienia własności na rzecz Nabywców, o której mowa powyżej, Nabywcom przysługuje roszczenie zapłaty kary umownej równej wysokości odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki naliczane od wartości przedmiotu umowy, chyba, że uchybienie to jest spowodowane działaniem siły wyższej.
3. Oświadczenie woli Nabywców o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
4. W przypadku skorzystania przez Nabywców z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1 i 2 powyżej, po otrzymaniu przez Dewelopera części albo całości ceny, zobowiązany on będzie do zwrotu Nabywcom otrzymanej części ceny albo całej ceny w nominalnej wysokości w terminie nie później niż 30 dni od otrzymania przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu od umowy; zwrot dokonany zostanie przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Nabywców.
5. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywców świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywców w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba, że niespełnienie przez Nabywców świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.
6. Deweloper ma ponadto prawo odstąpienia od umowy w przypadku niestawienia się Nabywców do odbioru lokalu mieszkalnego lub zawarcia aktu notarialnego przenoszącego na Nabywców własność, pomimo dwukrotnego doręczenia im wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywców jest spowodowane działaniem siły wyższej.
7. W przypadku skorzystania przez Dewelopera z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 5 i 6 powyżej Nabywcy są zobowiązani wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia wpisanego do właściwej księgi wieczystej na ich rzecz na podstawie umowy w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.
8. W przypadku skorzystania przez Dewelopera z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 5 i 6 powyżej po otrzymaniu przez Dewelopera części albo całości ceny, Deweloper zwróci Nabywcom otrzymane wpłaty w ich nominalnej wysokości z potrąceniem kary umownej w wysokości 2,5 % ceny określonej w umowie w terminie 60 dni od doręczenia Nabywcom oświadczenia o odstąpieniu od umowy, pod warunkiem złożenia przez Nabywców oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie z działu III właściwej księgi wieczystej roszczeń wpisanych na ich rzecz na podstawie umowy w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem.
9. W przypadku skorzystania przez Nabywców z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1 i 2 powyżej, Deweloper zobowiązany będzie do zapłaty Nabywcom kary umownej w wysokości 2,5 % ceny określonej w umowie.
10. Wysokość odsetek zastrzeżonych w umowie, nie może przewyższać kary umownej zastrzeżonej w umowie, w przypadku gdy wysokość odsetek byłaby wyższa niż kara umowna, strony zobowiązane będą do zapłaty odsetek w łącznej kwocie nie wyższej niż kwota kary umownej określonej w umowie.
11. W sytuacji, gdy różnica w powierzchni Lokalu pomiędzy obmiarem powykonawczym, a planowaną powierzchnią wskazaną w umowie, wyniesie więcej niż 2% (o ile nie wynika to z wprowadzenia zmian lokatorskich przez Nabywcę), Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w terminie 21 dni od otrzymania informacji o rzeczywistych wymiarach Lokalu, wynikających z obmiaru powykonawczego.

## INNE INFORMACJE

### I. Informacja

- 1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomości, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

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

W przypadku zawarcia umowy kredytowej przez Dewelopera, przy wpłacie przez Nabywcę 100% wartości przedmiotu umowy, Bank - wierzyciel wyrazi zgodę na bezobciążeniowe wydzielenie przedmiotu umowy do odrębnej księgi wieczystej.

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

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

Dokumenty są dostępne w Biurze prowadzącym sprzedaż mieszkań, które znajduje się w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej "Osiedle Młodych" w Warszawie przy ul. Grenadierów 21.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Spółdzielczym Banku Rozwoju (nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy), prowadzącym/prowadzącej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Spółdzielczego Banku Rozwoju (nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy),
- 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 lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych - co do zasady - następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

- Spółdzielczy Bank Rozwoju (nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy) korzysta także z następujących znaków towarowych: SBR Bank

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.