Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

06.08.2026 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY DLA ZADANIA INWESTYCYJNEGO „ENKLAWA URSYNÓW ETAP II”

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	**HI Kłobucka I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** KRS 0000715487	
Adres	Adres siedziby: ul. Jana Kazimierza 64, 01-248 Warszawa Adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych: ul. Jana Kazimierza 64 w Warszawie, ul. Kłobucka 23 w Warszawie, ul. Warszawski Świt 12 w Warszawie	
Numer NIP i REGON	NIP 5272835425	REGON 369343783
Numer telefonu	+ 48 22 518 62 60; + 48 22 518 62 62	
Adres poczty elektronicznej	sekretariat@homeinvest.pl	
Numer faksu		
Adres strony internetowej dewelopera	www.homeinvest.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie) Przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą „Enklawa Ursynów” jest pierwszą inwestycją mieszkaniową realizowaną przez HI Kłobucka I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Równocześnie z Etapem II (realizowanym na dz. ew. 9/39 i 9/9) jest realizowany Etap I „Enklawy Ursynów” (dz. ew. nr 9/40) na tej samej nieruchomości.	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie było prowadzone ani nie jest prowadzone postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100.000 zł

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[1]	Działki o numerach ewidencyjnych 9/39 i 9/9 obręb 1-08-14 przy ulicy Kłobuckiej 23a w Warszawie	
Numer księgi wieczystej	KW nr WA2M/00152861/4 Na części nieruchomości obejmującej działki nr 9/39 i 9/9 realizowany będzie Etap II przedsięwzięcia deweloperskiego pn. „Enklawa Ursynów". Na części nieruchomości obejmującej działkę nr 9/40 realizowany będzie Etap I przedsięwzięcia deweloperskiego pn. „Enklawa Ursynów".	
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[2]	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3]	Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości): — bezpośrednie sąsiedztwo ul. Kłobuckiej (od strony wschodniej inwestycji), — sąsiedztwo drogi ekspresowej S79 – ul. Pilotów (ok. 0,3 km na zachód od inwestycji), — sąsiedztwo linii kolejowych (ok. 0,2 km na zachód od inwestycji), — sąsiedztwo stacji kolejowej „Warszawa Okęcie" (ok. 0,3 km na południowy-zachód od inwestycji), — sąsiedztwo terenów mieszkaniowych i usługowych, magazynowych i przemysłowych, — sąsiedztwo toru treningowego wyścigów konnych Służewiec, — sąsiedztwo Instytutu Pamięci Narodowej, — sąsiedztwo Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, — lokalizacja zakładów przemysłowych, magazynów substancji niebezpiecznych przy Porcie Lotniczym im. Fryderyka Chopina, — lokalizacja pocztowego centrum rozsyłania i segregowania przesyłek (Węzeł Ekspedycyjno-Rozdzielczy) przy ul. ul. Łączyny 8, — lokalizacja zakładu utylizacji odpadów (skupu surowców wtórnych) w pobliżu hali położonej przy ul. Bokserskiej 71, — lokalizacja pomników przyrody w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (m. in. obok Stawów Berensewicza) — sąsiedztwo Aresztu Śledczego Warszawa-Służewiec przy ul. Kłobuckiej 5, — lokalizacja obiektu odzysku i unieszkodliwiania odpadów przy ul. Kłobuckiej 19A, — teren inwestycji oraz niemal cały obszar w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się w strefie obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	**Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy**. Obecnie obowiązuje **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy** – Uchwała Rady m.st. Warszawy nr

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

		LXXXII/2746/2006 z 10.10.2006 r., z późn zm. https://architektura.um.warszawa.pl/studium2006
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak planu
	Miejscowy plan odbudowy	Brak planu
	Inne[4]	Brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Brak planu
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od	Przeznaczenie terenu	Brak planu
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	

[4] Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:
1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
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.

granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[5]	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym oraz infrastrukturą towarzyszącą
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Szerokość elewacji frontowej – 31,9 m (±20%). Wysokość elewacji frontowej – do 23,5 m.
	forma architektoniczna	Geometria dachu: dachy płaskie.
	usytuowanie linii zabudowy	Nie wyznaczono (ze względu na kształt działki).
	intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik pow. zabudowy do terenu: do 0,34
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Inwestycja nie zalicza się do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Brak wpływu na obszar Natura 2000. Nakaz podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacji deszczowej i odprowadzenia wód opadowych do k.d. z uwzględnieniem retencjonowania. Zakaz odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich. Obowiązek zapewnienia izolacyjności akustycznej przegród w zw. z OOU lotniska. Hałas emitowany (instalacje bud.) nie może przekraczać dopuszczalnych poziomów. Źródło ciepła: sieć ciepłownicza. Zieleń: określono obowiązki w odniesieniu do drzew przeznaczonych do zachowania.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy.
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak wymagań (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	Dojazd z ul. Kłobuckiej przez istn. zjazd i drogę wewnętrzną na dz. ew. nr 9/15 i 60/2 oraz cz. dz. 9/40. Liczba miejsc post. 1 m.p./1 mieszkanie, nie mniej niż 1 m.p./60 m²

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

		Miejsca dla rowerów min. 10 miejsc/100 m.p. dla samochodów.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Podłączenie do istn. i proj. miejskiej infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez gestorów: MPWiK, Stoen, Veolia Energia Warszawa
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Min. 25% pow. działki.
	nadziemna intensywność zabudowy	Brak wymagań (nie dotyczy).
	wysokość zabudowy	Wysokość elewacji frontowej – do 23,5 m.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[6], zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Załącznik nr 3 – rozdział 4.2.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Załącznik nr 3 – rozdział 4.6.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Załącznik nr 3 – rozdział 4.3.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Załącznik nr 3 – rozdział 4.12.
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy.
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Załącznik nr 3 – rozdział 4.5.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Załącznik nr 3 – rozdział 4.7.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy.

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

[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.

Czy jest pozwolenie na budowę	tak[7]	~~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	Ostateczna Decyzja nr 54/D/2023 o pozwoleniu na budowę z dnia 19 maja 2023 r. wydana przez Prezydenta m.st. Warszawy na rzecz spółki HI Projekt XXXV Sp. z o.o., zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym na terenie działek nr ewid. 9/39 i 9/9 z obrębu 1-08-14 przy ul. Kłobuckiej w Warszawie, przeniesiona na HI Kłobucka I Sp. z o.o. decyzją ostateczną nr 70/AD/2023 z dnia 21 lipca 2023 r. wydaną przez Prezydenta m.st. Warszawy	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	**11.06.2026 r.**	
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 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), 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	Termin rozpoczęcia: Termin zakończenia prac budowlanych:	**29.03.2024 r.** **28.04.2026 r.**
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1 (jeden) w ramach zadania inwestycyjnego Etap II, 1 (jeden) w ramach zadania inwestycyjnego Etap I.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Bud. Etap I na dz. 9/40 Bud. Etap II na dz. 9/39 min. odległość między bud. 16,7 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z normą	PN-ISO 9836:2022-07
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	30% środki własne 70% wpłaty klientów
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy ~~rachunek~~ powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[8]	0,45%

[7] * Niepotrzebne skreślić.

[8] Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. Nr 2021, poz.1177): 1. deweloper jest zobowiązany do posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego do dnia w którym nastąpi: a) przeniesienie praw z ostatniej umowy deweloperskiej lub, b) umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu przez nabywcę lub c) umowy zobowiązującej do przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu, d) umowy zobowiązującej dewelopera do wybudowania budynku i przeniesienia własności lokalu użytkowego, e) umowy zobowiązującej dewelopera do przeniesienia własności lokalu użytkowego, f) umowy zobowiązującej dewelopera do wybudowania budynku i przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego, g) umowy zobowiązującej dewelopera do przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego – w przypadku gdy umowy te są zawierane wraz z jedną z umów, o których mowa w punktach a-d powyżej i dotyczą tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. 2. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, 3. Wypłata środków z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego następuje nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, o czym deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku, 4. Wypłata środków z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego następuje w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz: 1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo 2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego – w przypadku umowy, o której mowa w punktach e-g powyżej. 5. Wypłata środków pieniężnych z ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego nastąpi po stwierdzeniu zakończenia ostatniego etapu oraz dostarczeniu przez Dewelopera 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 wraz z wydrukiem z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości odpisu zwykłego księgi wieczystej pobranym w dniu sporządzenia w/w aktu notarialnego potwierdzającym powyższe. 6. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING Bank Śląski S.A.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	**ETAP I – 25 % wartości finansowej inwestycji - termin ukończenia – 15.04.2024** — Zakup nieruchomości, opracowanie projektu budowlanego i uzyskanie pozwolenia na budowę.

w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

	ETAP II – 15 % wartości finansowej inwestycji - termin ukończenia – 30.10.2024 — Wykop pod budynek — Zabezpieczenie wykopu — Wykonanie płyty fundamentowej. — Konstrukcja podziemia (z wyłączeniem otworów technologicznych). **ETAP III – 10% wartości finansowej inwestycji - termin ukończenia – 30.12.2024** — Konstrukcja nadziemia : wykonanie konstrukcji żelbetowej do +4 (z wyłączeniem otworów technologicznych) . — Roboty murarskie nadziemia – ściany osłonowe do 30 %. — Roboty murarskie nadziemia - ściany międzylokalowe do 30 % (bez ścian działowych). **ETAP IV – 10% wartości finansowej inwestycji - termin ukończenia – 30.04.2025** — Konstrukcja nadziemia : wykonanie konstrukcji żelbetowej do +7 (z wyłączeniem otworów technologicznych). — Stolarka PCV do 60 % bez osprzętu i nawiewników. — Roboty murarskie nadziemia – ściany osłonowe do 70 %. — Roboty murarskie nadziemia - ściany międzylokalowe do 70 % (bez ścian działowych). — Ściany działowe do 60 % bez szpachlowania. **ETAP V – 10% wartości finansowej inwestycji - termin ukończenia – 30.06.2025** — Stolarka PCV do 80 % bez osprzętu i nawiewników. — Roboty murarskie nadziemia – ściany osłonowe do 80 %. — Roboty murarskie nadziemia - ściany międzylokalowe do 80 % (bez ścian działowych). — Ściany działowe do 80 % bez szpachlowania. **ETAP VI – 10% wartości finansowej inwestycji - termin ukończenia – 30.08.2025** — Stolarka PCV do 100 % bez osprzętu i nawiewników. — Warstwy dachowe – wykonanie zabezpieczenia przeciwwodnego z papy (bez obróbek attyk i kominów) — Elewacje do 20%. — Wykonanie instalacji sanitarnych (wod.-kan., c.o. – orurowanie) do 40%. — Szlichty w lokalach do 20 %. — Wykonanie instalacji elektrycznej i teletechnicznej (okablowanie) do 40 % . — Tynki w lokalach do 40%. — Dostawa i montaż dźwigów osobowych do 30%. **ETAP VII – 10% wartości finansowej inwestycji – termin ukończenia - 30.09.2025** — Wykonanie instalacji sanitarnych (wod.-kan., c.o. – orurowanie) do 70%. — Szlichty w lokalach do 70 %. — Wykonanie instalacji elektrycznej i teletechnicznej (okablowanie) do 70 %. — Tynki w lokalach do 100%. — Elewacje do 80%. — Pozostałe warstwy dachowe. **ETAP VIII – 10% wartości finansowej inwestycji – termin ukończenia - 31.05.2026** — Elewacje do 100%. — Dostawa i montaż dźwigów do 100 % — Szlichty w lokalach do 100% — Wykonanie instalacji elektrycznej i teletechnicznej (okablowanie) do 100%. — Wykonanie instalacji sanitarnych (wod.-kan., c.o. – orurowanie) do 100%. — Montaż osprzętu instalacyjnego; — Wykończenie części wspólnych, — Zagospodarowanie terenu — Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie jest waloryzowana. Zmiana ceny może nastąpić w przypadku, gdy: 1) stwierdzona powykonawczo różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego w porównaniu do powierzchni projektowanej określonej w umowie deweloperskiej nie będzie przekraczać 2%, 2) stwierdzona powykonawczo różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego w porównaniu do powierzchni projektowanej określonej w umowie deweloperskiej będzie przekraczać 2%, a Nabywca nie odstąpił od umowy deweloperskiej na warunkach w niej określonych, 3) nastąpiła zmiana zasad opodatkowania lub stawek podatkowych w podatku od towarów i usług odnoszących się do lokalu mieszkalnego, a Nabywca nie odstąpił od umowy deweloperskiej na warunkach w niej określonych.
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	1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo 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: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów; 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1; 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 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 ust. 1 pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której

	mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. 7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:
   1) zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
   2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Nieruchomość na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie „Enklawa Ursynów" nie jest przedmiotem zabezpieczenia hipotecznego jakiejkolwiek wierzytelności przysługującej w stosunku do dewelopera to jest HI Kłobucka I Sp. z o.o.

II. Po wcześniejszym umówieniu się (przynajmniej z dwudniowym wyprzedzeniem) w siedzibie spółki HI Kłobucka I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością przy ulicy Jana Kazimierza 64 w Warszawie w godzinach 10.00 – 16.00 od poniedziałku do piątku, istnieje możliwość zapoznania się przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z:
   1) aktualnym stanem księgi wieczystej oraz odpisem z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
   2) wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego dotyczącym dewelopera,
   3) pozwoleniem na budowę,
   4) sprawozdaniem finansowym dewelopera oraz spółki dominującej wobec niego to jest Home Invest Group Sp. z o.o.,
   5) projektem budowlanym.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w ING Bank Śląski S.A. 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 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec ING Banku Śląski S.A,
- 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, są objęte 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,
- ING Bank Śląski S.A. [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy]

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 2022 r. poz. 2324, z późn. zm.).

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.