Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

03.12.2025 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY
DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
„ ZAKĄTEK WŁOCHY ”

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	**HI Projekt XXXIX spółką z ograniczoną odpowiedzialnością** KRS : 0000844001	
Adres	Adres siedziby: ul. Jana Kazimierza 64, 01-248 Warszawa	
Numer NIP i REGON	NIP 5272928517	REGON 386212912
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) ----------	
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]	Działka o numerze ewidencyjnym 148 przy ul. Robotniczej numer 11/13 w dzielnicy Warszawa - Włochy.	
Numer księgi wieczystej	KW nr WA1M/00427071/1	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie dotyczy	
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]	……..	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	**Brak planu** - zgodnie z art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 4 kwietnia 2025 r. (Dz.U. z 2025 r. poz. 714), termin uchwalenia planu ogólnego wyznaczono do 30 czerwca 2026 r.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak planu
	Miejscowy plan odbudowy	Brak planu
	Inne[4]	Brak

[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.
[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,

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	
	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 granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[5]	Przeznaczenie terenu	
	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	
. Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji		Decyzja Zarządu Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy nr 141/2021 z dnia 22 listopada 2021 roku ustalająca warunki i szczegółowe zasady

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.

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

celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego		zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wydana na rzecz Jakuba Gumulińskiego, przeniesiona na rzecz Dewelopera decyzją Zarządu Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy nr 61/RU/2023 z dnia 08 maja 2023 roku i następnie zmieniona decyzją Zarządu Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy nr 95/RU/2023 z dnia 06 lipca 2023 roku.
	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Zabudowa mieszkalno-usługowa z garażem podziemnym.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Budowa dwóch budynków wielorodzinnych mieszkalno usługowych, wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji 0,34 +/- 20% Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, kalenicy głównej – maks. 13,5m. Szerokość elewacji frontowej w przedziale 45-55m Geometria dachu – dach płaski (12° - wartość graniczna dach płaski / dach stromy)
	forma architektoniczna	Dwa budynki o czterech kondygnacjach Budynek wysokości do 13,5 m z dachem płaskim (o spadku w przedziale 0-12°) z garażem podziemnym
	usytuowanie linii zabudowy	Nieprzekraczalne linie zabudowy – od strony ulicy Robotniczej, przyjmuje się nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną przez istniejący budynek. Od strony ul. Trojańskiej przyjmuje się nieprzekraczalną linie zabudowy na przedłużeniu elewacji budynków położonych wzdłuż wschodniej pierzei ulicy – ul. Trojańska 10,12, 14, 16.
	intensywność wykorzystania terenu	Brak określonego wskaźnika intensywności. wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji 0,34 +/- 20% udział powierzchni biologicznie czynnej 25 % (w tym min. 50% na gruncie rodzimym)
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Projektowana inwestycja nie jest zaliczana do rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w

		Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Obowiązują następujące warunki: Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. - Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcenie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji. -Inwestor jest zobowiązany utrzymywać czystość i porządek na trenie nieruchomości i zapewnić usuwanie odpadów komunalnych i ścieków zgodnie z ustawą o utrzymaniu porządku i czystości w gminach. - 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. - W projekcie zagospodarowania terenu należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu. Przed przystąpieniem do prac projektowych, jeżeli na terenie objętym inwestycją występują drzewa lub krzewy, należy wykonać inwentaryzacją zielni wraz z jej waloryzacją i wykazaniem kolizji z projektowaną inwestycją w celu uzyskania opinii Wydziału Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Włochy w sprawie gospodarki zielenią. Ewentualne usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia burmistrza, wydanego na wniosek posiadacza nieruchomości. Organ może naliczyć opłatę lub/i uzależnić udzielenie zezwolenia od przeniesienia drzew lub krzewów we wskazane przez siebie miejsce albo zastąpienia drzew lub krzewów

		przewidzianych do usunięcia innymi drzewami lub krzewami. - Inwestor zobowiązany jest określić sposób postepowania z odpadami innymi niż komunalne oraz sposób zagospodarowania mas ziemnych powstałych w związku z realizacją inwestycji zgodnie z przepisami działu II ustawy o odpadach. - Realizacja inwestycji nie może spowodować zmiany stanu wód w gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich. - Ze względu na usytuowanie planowanej inwestycji w obszarze ograniczonego użytkowania Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, poza strefami ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów – Z1 i Z2, należy zapewnić odpowiednią izolacyjność akustyczną ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z ustawą Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy oraz zgodnie z Polskimi Normami dot. izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami nie dotyczy wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Ze względu na usytuowanie planowanej inwestycji w obszarze ograniczonego użytkowania Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (Dz. U. Woj. Maz. z 2011r. nr 128, poz. 4086), poza strefami ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów - Z1 i Z2, należy zapewnić odpowiednią izolacyjność akustyczną ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów - zgodnie z ustawą Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy oraz zgodnie z Polskimi Normami

		dotyczącymi izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna inwestycji od ul. Robotniczej i Trojańskiej. Zarządca dróg gminnych Prezydent m. st. Warszawy uzgodnił (opinią 171/2021) inwestycję cyt.: „na następujących warunkach: 1. Obsługa komunikacyjna inwestycji możliwa jest poprzez zjazd z ul. Trojańskiej; 2. W celu umożliwienia obsługi komunikacyjnej poprzez istniejący zjazd z ul. Robotniczej niezbędne jest dokonanie ww. regulacji stanu formalno-prawnego działki ew. nr 137/1 z obrębu 2-07-06; 3. W celu prawidłowego odwodnienia ul. Trojańskiej konieczne jest wykonanie kanalizacji deszczowej na odcinku ok 100 mb (tj. odcinek na długości ich działki do ul. Janiszowskiej, w której znajduje się kanał deszczowy Ø400; 4. Po wykonaniu ww. prac należy wykonać, na odcinku ok. 100 mb, nakładkę na całej szerokości ul. Trojańskiej. 5. Zgodnie z art. 16 pkt 1 i 2 Ustawy o drogach publicznych, budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia. 6. Szczegółowe warunki budowy drogi określi umowa zawarta pomiędzy zarządcą drogi a inwestorem, ustalająca zakres i warunki wykonania ww. prac, której podpisanie powinno nastąpić przed wystąpieniem inwestora o uzgodnienie przez zarządcę drogi, projektu zagospodarowania terenu jak również po przedłożeniu zatwierdzonego projektu stałej organizacji ruchu; 7. Usytuowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulicy w oparciu o przepisy: a. Ustawy o drogach publicznych, b. Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki

		Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publicznej i ich usytuowanie, c. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; 8. Nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych w pasach drogowych ul. Robotniczej i Trojańskiej; 9. Zapewnienie miejsc parkingowych wynikających ze wskaźnika dla strefy, na terenie własnej posesji; 10. Uwzględnienie dla potrzeb inwestycji, w projekcie zagospodarowania działki lokalizacji dodatkowych miejsc postojowych, w ilości 20% ponad liczbę miejsc wynikającą z tzw. „wskaźnika dla strefy", (wskaźnik ten może ulec zmniejszeniu, co zostanie doprecyzowane w umowie, o której mowa w pkt. 6), określonego w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego – rys. nr 8 – Strefy zróżnicowanych warunków obsługi komunikacyjnej i parkowania pojazdów. Z obserwacji obszaru, na którym planowana jest inwestycja wynika, że do prawidłowej obsługi komunikacyjnej takich obiektów niezbędne jest zapewnienie nie tylko miejsc parkingowych wynikających z tzw. „wskaźnika parkingowego na terenie własnej posesji". Dodatkowe miejsca postojowe dla inwestycji zlokalizowane w poziomie terenu, odciążą parkowanie w przestrzeni ulic i tym samym wpłyną na poprawę przejezdności i bezpieczeństwa ruchu na tychże ulicach; 11. Miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych nie stanowią miejsc ogólnodostępnych; 12. Uzyskanie w Biurze Zarządzania Ruchem Drogowym m. st. Warszawy opinii, w przypadku ewentualnej

		przebudowy bądź innej lokalizacji zjazdów z ww. ulic, niezbędnych do obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji; 13. Zatwierdzenie w ww. jednostce projektu stałej organizacji ruchu, uwzględniającego powyższe elementy, który będzie podstawą do zaopiniowania, projektu zagospodarowania terenu przyległego do pas drogowego oraz wydania decyzji na lokalizację zjazdu; 14. Uzgodnienie zgodnie z art.35 ustawy o drogach publicznych z zarządcą drogi projektu zagospodarowania terenu w zakresie obsługi komunikacyjnej realizowanej w oparciu o istniejące zjazdy bądź nowe zjazdy. W przypadku nowych zjazdów należy uwzględnić zapisy ww. opinii; 15. Uzyskanie zezwolenia zarządcy drogi dla lokalizacji nowych zjazdów zgodnie z uprzednio uzgodnionym projektem zagospodarowania terenu; 16. Uzgodnienie z zarządcą drogi projektu konstrukcji zjazdu wykonanego przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia, przed przystąpieniem do budowy tego zjazdu; 17. Uzyskanie od zarządcy drogi decyzji wyrażającej zgodę w szczególnie uzasadnionych przypadkach na lokalizowanie w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego; 18. Uzyskanie decyzji zezwalającej na zajęcie pasa drogowego drogi gminnej w celu prowadzenia robót i poniesienia opłat za zajęcie pasa drogowego – zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 1 czerwca 2024r. w sprawie określenia warunków udzielania zezwoleń na zajęcie pasa drogowego, w wysokości określonej w uchwale Nr XXXI/666/2004 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 27 maja 2004

		r. w sprawie wysokości stawek opłat za zajęcie pasa drogowego dróg publicznych na obszarze m.st. Warszawy, z wyjątkiem autostrad i dróg ekspresowych. 19. Uzyskanie decyzji zezwalającej na zajęcie pasa drogowego drogi gminnej w celu umieszczenia urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego i ustalającej opłaty roczne za zajęcie pasa drogowego – zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 1 czerwca 2004r. w wysokości określonej w Uchwale Rady m.st. Warszawy wymienionej w pkt. 18; 20. Zabronione jest dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiednich nieruchomości Program parkingowy, realizowany na terenie własnej działki powinien zapewnić prawidłową obsługę komunikacyjną obiektu. Polityka miasta w tym zakresie określona jest w „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m. st. Warszawy" gdzie dla strefy II jest: - 1 miejsce na mieszkanie nie mniej niż 1 miejsce na 60 m² powierzchni użytkowej mieszkania - 25 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej dla usług i handlu. Miejsca parkingowe w tym również dla osób niepełnosprawnych, inwestor obowiązany jest zapewnić na terenie objętym wnioskiem.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Planowaną inwestycję należy podłączyć do miejskiej sieci inżynieryjnej poprzez istniejącą na terenie sieci wg. umów i na warunkach zawartych między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem. Pokrycie zapotrzebowania na media, jak również ewentualna przebudowa istniejących sieci kolidujących z planowaną inwestycją – w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestorów sieci.

		Dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych, w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione. Sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych w uzgodnieniu z Wydziałem Ochrony Środowiska Urzędu Dzielnicy Włochy.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	udział powierzchni biologicznie czynnej 25 %
	nadziemna intensywność zabudowy	Decyzja WZ nie określa parametru. W decyzji
	wysokość zabudowy	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, kalenicy głównej – maks. 13,5m.
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 4.4
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Załącznik nr 3 – Rozdział 4.3
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Załącznik nr 3 – Rozdział 4.8
	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 4.6
	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	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

[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.

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
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	Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 23 maja 2024 roku numer 84/WŁO/2024 wydana na rzecz HI Projekt XXXIX Sp. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS: 0000844001) zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dwóch budynków mieszkalno-usługowych z garażem podziemnym oraz wewnętrzną instalacją gazową z odcinkiem ziemnym przy ulicy Robotniczej 11/13 działce 148 w obrębie 2-07-06 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	----------	
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: I kwartał 2026 r. Termin zakończenia prac budowlanych: IV kwartał 2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Inwestycja pod nazwą „Zakątek Włochy” polega na budowie dwóch budynków mieszkalno-usługowych, tworzących wspólną bryłę architektoniczną, z garażem podziemnym, przy ul. Robotniczej 11/13, przy czym budynki będą posiadały cztery kondygnacje nadziemne oraz jedną kondygnację podziemną, na której zaprojektowano garaż podziemny. W inwestycji przewidziano łącznie 108 lokali mieszkalnych oraz 2 lokale usługowe. W garażu podziemnym zaprojektowano 121 miejsc postojowych dla samochodów. Ponadto przewidziano łącznie 50 komórek lokatorskich. Na poziomie terenu zaprojektowano 6 stojaków na rowery, natomiast w garażu budynku A, w pomieszczeniu rowerowni,

[7] * Niepotrzebne skreślić.

		przewidziano 14 stojaków na rowery, a w garażu budynku B, również w pomieszczeniu rowerowni, zaprojektowano 7 stojaków na rowery.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z normą PN-ISO9836: 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%
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	

[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 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.

	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. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Santander Bank Polska S.A.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	**Niniejszy harmonogram po wyborze generalnego wykonawcy przedsięwzięcia deweloperskiego może ulec niewielkim zmianom** **ETAP I – 25% wartości finansowej inwestycji** **Termin zakończenia etapu: 16 marca 2026 r.** • Wartość nieruchomości 100% • Zatwierdzony Projekt Budowlany (dokumentacja projektowa) • Ostateczna decyzja pozwolenia na budowę • Roboty przygotowawcze - organizacja placu budowy **ETAP II – 10% wartości finansowej inwestycji** **Termin zakończenia etapu: 25 maja 2026 r.** • Wykop pod budynek do 95% • Konstrukcja podziemia budynku – płyta denna - do 90% • Kanalizacja podposadzkowa w płycie dennej bez kratek - do 50% • Konstrukcja podziemia budynku - piony - do 10% (bez otworów technologicznych) **ETAP III – 10% wartości finansowej inwestycji** **Termin zakończenia etapu: 10 sierpnia 2026 r.** • Kanalizacja podposadzkowa w płycie dennej bez kratek - do 95% • Konstrukcja podziemia budynku - piony do 95% (bez otworów technologicznych) • Konstrukcja podziemia budynku – strop nad kondygnacją -1 do 95% (bez otworów technologicznych) • Konstrukcja nadziemia budynku narastająco - do 10% (bez otworów technologicznych) **ETAP IV – 10% wartości finansowej inwestycji** **Termin zakończenia etapu: 26 października 2026 r.** • Konstrukcja nadziemia budynku narastająco - do 90% (bez otworów technologicznych) • Roboty murarskie podziemia - do 95% (bez zamurówek) **ETAP V – 10% wartości finansowej inwestycji** **Termin zakończenia etapu: 18 stycznia 2027 r.** • Roboty murarskie nadziemia – do 80% (bez zamurówek) • Wykonanie instalacji sanitarnych – do 20% (bez grzejników i osprzętu) • Wykonanie instalacji elektrycznych i teletechnicznych – do 5% (bez osprzętu i opraw) **ETAP VI – 10% wartości finansowej inwestycji** **Termin zakończenia etapu: 27 kwietnia 2027 r.** • Wykonanie instalacji sanitarnych - do 60% (bez grzejników i osprzętu) • Wykonanie instalacji elektrycznej i teletechniczne - do 30% (bez osprzętu i opraw)

	• Okna i drzwi balkonowe do mieszkań do 90% (bez osprzętu i nawiewników) • Elewacje - docieplenie ze styropianu z warstwą zbrojącą - do 50% • Izolacje przeciwwodne na dachu - do 50% **ETAP VII – 15% wartości finansowej inwestycji** **Termin zakończenia etapu: 18 sierpnia 2027 r.** • Izolacje przeciwwodne na dachu – do 95% • Wykonanie instalacji sanitarnych – do 80% (bez grzejników i osprzętu) • Wykonanie instalacji elektrycznych i teletechnicznych – do 60% (bez osprzętu i opraw) • Elewacje – do 80% (bez demontażu rusztowań i poprawek kosmetycznych) • Tynki w lokalach mieszkalnych i częściach wspólnych – do 80% • Drzwi wewnętrzne do lokali – do 80% (bez oklein, progów i osprzętu) • Szlichty w lokalach i częściach wspólnych – do 80% • Balustrady zewnętrzne – wypełnienie – do 80% **ETAP VIII – 10% wartości finansowej inwestycji** **Termin zakończenia etapu: 15 grudnia 2027 r.** • Zagospodarowanie terenu - do 100% • Zakończenie robót budowlanych potwierdzone wpisem kierownika budowy do dziennika budowy • Uzyskanie ostatecznej decyzji pozwolenia 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, 13) jeżeli stwierdzona powykonawczo różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego w porównaniu do powierzchni projektowanej określonej w umowie deweloperskiej będzie przekraczać 2%, 14) nastąpiła zmiana zasad opodatkowania lub stawek podatkowych w podatku od towarów i usług odnoszących się do lokalu mieszkalnego powodująca wzrost ceny. 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. 9. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 13-14, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 dni od dnia otrzymania informacji od dewelopera o zmianie powierzchni lokalu lub zmianie ceny.

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 zostanie zrealizowane przedsięwzięcie deweloperskie „Zakątek Włochy nie jest przedmiotem zabezpieczenia hipotecznego jakiejkolwiek wierzytelności przysługującej w stosunku do dewelopera ani jakiejkolwiek osoby trzeciej.

II. Po wcześniejszym umówieniu się (przynajmniej z dwudniowym wyprzedzeniem) w siedzibie spółki HI Projekt XXXIX 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 zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlanym ,

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	

<table>
<tr><td>Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>Cena m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">Cena za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynosi ……..…….. netto i zostanie powiększona o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) w wysokości 8%, a zatem cena brutto za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynosi ……..……zł.</td></tr>
<tr><td>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</td><td colspan="2">Termin zostanie podany po wyborze generalnego wykonawcy przedsięwzięcia deweloperskiego</td></tr>
<tr><td rowspan="7">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</td><td>Liczba kondygnacji</td><td>4 kondygnacje nadziemne i 1 kondygnacja podziemna</td></tr>
<tr><td>Technologia wykonania</td><td>Konstrukcja żelbetowa , ściany murowane</td></tr>
<tr><td>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</td><td>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości znajduje się w Załączniku nr 1.</td></tr>
<tr><td>Liczba lokali w budynku</td><td>Lokale mieszkalne: 108</td></tr>
<tr><td>Liczba miejsc garażowych i postojowych</td><td>- miejsca postojowe w garażu podziemnym: 114</td></tr>
<tr><td>Dostępne media w budynku</td><td>- woda z sieci miejskiej
- ciepła woda dostarczana z własnej kotłowni zlokalizowanej na dachu
- centralne ogrzewanie dostarczane z własnej kotłowni zlokalizowanej na dachu
- instalacja elektryczna
- instalacje teletechniczne</td></tr>
<tr><td>Dostęp do drogi publicznej</td><td>Inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej od ulicy Robotniczej oraz wjazd do garażu od ulicy Trojańskiej.</td></tr>
<tr><td>Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych</td><td colspan="2">Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego w budynku określa Załącznik nr 4.</td></tr>
<tr><td>Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac</td><td colspan="2">Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń określenie zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper znajduje się w Załączniku nr 2.</td></tr>
</table>

wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	----------
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	**Termin zostanie podany po wyborze generalnego wykonawcy przedsięwzięcia deweloperskiego**
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	……..
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	……
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	**Termin zostanie podany po wyborze generalnego wykonawcy przedsięwzięcia deweloperskiego**

ZAŁĄCZNIK NR 1

STANDARD PRAC WYKOŃCZENIOWYCH W CZĘŚCI WSPÓLNEJ BUDYNKU
I TERENIE WOKÓŁ NIEGO STANOWIĄCYM CZĘŚĆ WSPÓLNĄ NIERUCHOMOŚCI

1). Otoczenie

Teren	teren częściowo ogrodzony przystosowany do poruszania się osób niepełnosprawnych.
Dojścia piesze	kostka betonowa i/lub płyty betonowe.
Mała architektura	oświetlenie terenowe, ławki, kosze na śmieci, donice, plac zabaw.
Zieleń	trawy lub roślinność niska i/lub krzewy i/lub drzewa.
Miejsce gromadzenia odpadów	śmietnik wbudowany w bryłę budynku
Drogi, chodniki, parkingi	kostka betonowa, i/lub płyty betonowe, nawierzchnie zielone wzmocnione, jezdnia
Rekreacja	plac zabaw, miejsce rekreacji
Instalacje związane z otoczeniem budynku	Instalacje: elektryczna - oświetlenie terenu, energetyczna – zasilenie trafostacji, odgromowa, kanalizacja deszczowa i sanitarna, wodociągowa, wodociągowa do utrzymania części wspólnych i terenów zielonych, instalacja kontroli dostępu, telekomunikacyjna, gazowa, podziemny zbiornik retencyjny i/lub monitoring wizyjny CCTV.

2). Konstrukcja i elementy zewnętrzne budynku

Fundamenty	płyta żelbetowa, ściany żelbetowe,
Ściany nośne i słupy konstrukcyjne	słupy i ściany nośne – żelbetowe
Ściany osłonowe	żelbetowe / murowane z pustaków lub bloczków
Ściany międzylokalowe	żelbetowe / murowane z pustaków lub bloczków
Stropy	żelbetowe
Tarasy, loggie, balkony	balkony/loggie: żelbetowe. wykończenie posadzki: płyty betonowe lub płyty gresowe, balustrady i przegrody balkonowe: aluminiowe / stalowe, malowane proszkowo, wypełnienie: ażurowe, malowane i/lub szklane. tarasy: wykończenie posadzki - płyty betonowe lub płyty gresowe lub deska tarasowa kompozytowa.
Elewacja	lekka mokra w systemie BSO / tynk mineralny / tynk strukturalny / tynk dekoracyjny / elewacja wentylowana z okładziną z płyt elewacyjnych / stalowe lub aluminiowe elementy dekoracyjne / zabudowy szklane, miejscowo okładziny elewacyjne o wyglądzie drewna

3). Przestrzenie wspólne

3.1) Hall parteru z przedsionkiem

podłoga	posadzka – gres
ściany	tynk malowany lub okładziny z gresu lub materiały drewnopodobne

sufit	tynk malowany lub sufity podwieszone z płyt GK / inny systemowy
ślusarka	ślusarka stalowa malowana lub aluminiowa systemowa
inst. elektryczne	instalacja oświetleniowa , p.poż,
inst. niskoprądowe	instalacja wideo-domofonowa - panel wywołania i kamera przy wejściach głównych. W mieszkaniach – unifon z możliwością indywidualnej zamiany przez Nabywcę lokalu (na jego koszt) na wersję rozbudowaną o opcję wideo
wyposażenie	skrzynki na listy, wycieraczki, gablota informacyjna

3.2) Klatka schodowa

podłoga, schody	biegi – żelbetowe, wykończenie – gres, cokoły gres spoczniki – żelbetowe, wykończenie – gres balustrady – stalowe malowane proszkowo, pochwyt drewniany lub stalowy
ściany	tynk malowany lub okładziny z gresu lub materiały drewnopodobne
sufit	tynk malowany lub sufity podwieszone z płyt GK / inny systemowy
parapety	brak
inst. C.O.	grzejniki płytowe w miejscach przewidzianych w projekcie
inst. elektryczne	oświetleniowa, p.poż.

3.3) Windy

dźwig	osobowy, napęd elektryczny lub hydrauliczny
drzwi kabiny	stal malowana proszkowo lub stal nierdzewna lub stal okleinowana lub okładzina systemowa
podłoga	kompozyt ceramiczny / gres / systemowa
ściany	stal malowana proszkowo lub stal nierdzewna lub stal okleinowana lub okładzina systemowa
wyposażenie	lustro, poręcz, panel sterujący

3.4) Garaż podziemny

posadzki	płyta fundamentowa ze spadkiem wykończona żywicą
ściany	zewnętrzne i konstrukcyjne, słupy – żelbetowe monolityczne, ściany wewnętrzne pomieszczeń technicznych murowane i/lub żelbetowe
sufit	nietynkowana płyta betonowa, w części docieplona wełną mineralną oraz zabezpieczona przeciwpożarowo wełną mineralną lub płytami ognioochronnymi.
inst. wod. kan.	kanalizacyjna sanitarna z odwodnieniem i separatorem związków ropopochodnych; inst. wodociągowa, instalacja hydrantowa, instalacja kanalizacji deszczowej ze zbiornikiem retencyjnym.
inst. wentylacji	wentylacja mechaniczna
inst. c.o.	tranzyt instalacji c.o.
inst. elektryczne	instalacja oświetleniowa, p.poż.
inst. niskoprądowe	instalacja kontroli dostępu i/lub monitoringu wizyjnego CCTV
wyposażenie	brama garażowa, otwierana automatycznie za pomocą pilota (przy zakupie jednego miejsca parkingowego, nabywca otrzymuje jeden

	pilot), stalowe drzwi ppoż., do pom. technicznych, gospodarczych i klatek schodowych,

3.5) Komórki lokatorskie w garażu podziemnym

posadzki	płyta betonowa wykończona żywicą lub gresem
ściany	zależnie od komórki: ażurowe systemowe / żelbetowe / murowane na pełną wysokość lub powyżej 2 m murowanie ażurowe.
sufit	nietynkowana płyta betonowa lub sufit docieplony

3.6) Rowerowania

posadzki	płyta betonowa wykończona żywicą lub gresem
ściany	żelbetowe i/lub murowane, tynkowane
sufit	nietynkowana płyta betonowa
inst. elektryczne	oświetleniowa
drzwi	stalowe

4. Mieszkania

Załącznik 2

5. Komórka lokatorska na kondygnacji mieszkalnej

posadzki	wykończona gresem
ściany	tynk
sufit	tynk

1) **Liczba lokali w budynku:** 108 lokali mieszkalnych,
2) **Liczba miejsc garażowych i postojowych**: zaprojektowano 121 miejsc postojowych dla samochodów w tym 53 miejsc w garażu pod budynkiem A, 61 miejsc w garażu pod budynkiem B oraz 7 miejsc postojowych na terenie zewnętrznym.
3) **Liczba komórek lokatorskich** przewidziano łącznie 50 komórek lokatorskich (w tym 46 komórek zlokalizowanych na kondygnacji -1 – garażowej – oraz po jednej komórce lokatorskiej na każdej z kondygnacji mieszkalnych od 1 do 4
4) **Liczba stojaków rowerowych:**
Na poziomie terenu zaprojektowano 6 stojaków na rowery, natomiast w garażu budynku A, w pomieszczeniu rowerowni, przewidziano 14 stojaków na rowery, a w garażu budynku B, również w pomieszczeniu rowerowni, zaprojektowano 7 stojaków na rowery.
5) **Dostępne media w budynku** :
- woda z sieci miejskiej;
- ciepła woda dostarczana z własnej kotłowni gazowej zlokalizowanej na dachu
- centralne ogrzewanie dostarczane z własnej kotłowni gazowej zlokalizowanej na dachu
- instalacja elektryczna
- instalacje teletechniczne
6) **Dostęp do drogi publicznej** : budynek posiada dostęp do drogi publicznej od strony ulicy Robotniczej oraz Trojańskiej.

ZAŁĄCZNIK NR 2

OKREŚLENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ I UKŁADU POMIESZCZEŃ ORAZ ZAKRESU I STANDARDU PRAC WYKOŃCZENIOWYCH, DO KTÓRYCH WYKONANIA ZOBOWIĄZUJE SIĘ DEWELOPER

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń przedstawione zostało w załączniku nr ?

Standard Lokalu Mieszkalnego

posadzki	cementowe, zatarte mechanicznie, do wykończenia przez Nabywcę
ściany wewnętrzne	konstrukcyjne: żelbetowe działowe: murowane z pustaków ceramicznych lub silikatowych lub gazobetonu lub bloków gipsowych lub bloków betonowych. wykończenie: tynk gipsowy bez malowania ścian. Ściany w łazienkach i WC wykończone tynkiem gipsowym zatartym na ostro bez malowania. Ściany z bloków gipsowych szpachlowane.
sufit	tynk gipsowy bez malowania
okna i drzwi balkonowe	PCV z okleiną po stronie zewnętrznej drewnopodobnej (kolor wewnętrzny biały), nawiewniki okienne i/lub ścienne, parapety zewnętrzne z aluminium lub blachy stalowej powlekanej; parapety okienne wewnętrzne z konglomeratu;
drzwi wejściowe do mieszkań	pełne lub panelowe, jednoskrzydłowe z okleiną drewnopodobną, antywłamaniowe
inst. wod.- kan.	instalacja wykonana z rur z tworzywa sztucznego lub rur stalowych ocynkowanych, indywidualne wodomierze zimnej i ciepłej wody dostępne do odczytu w szachtach na klatce schodowej lub korytarzu; centralna ciepła woda; doprowadzone i zaślepione przyłącza wody zimnej, ciepłej i kanalizacji sanitarnej, rury prowadzone w warstwach podłogowych, podejścia pod przybory sanitarne (za wyjątkiem podejścia do miski ustępowej zakończonego wyjściem z szachtu instalacyjnego) prowadzone po ścianach do zabudowy indywidualnej przez Nabywcę lub kryte w bruzdach ściennych
inst. C.O.	grzejniki płytowe z zaworami termostatycznymi, w łazienkach grzejniki drabinkowe, rozprowadzenia rurami polietylenowymi w warstwach podłogowych, podejścia pod grzejniki ze ściany lub posadzki (w zależności od układu ścian lub obwarowań konstrukcyjnych), indywidualne liczniki ciepła dla lokalu do odczytu w szachtach na klatce schodowej lub korytarzu.
inst. wentylacji	wentylacja mechaniczna wyciągowa z pomieszczeń kuchennych i łazienkowych.
inst. elektryczne	3-przewodowa, miedziana, 3-fazowa do kuchenki elektrycznej tablica mieszkaniowa.
inst. niskoprądowe	instalacja telefoniczna i internetowa instalacja rtv instalacja domofonowa z opcją wideo z opcją indywidualnej wymiany aparatu unifon na wideodomofon przez Nabywcę lokalu tablica teletechniczna.

Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa

03.12.2025

……...

Warszawa, dnia 03.12.2025 r.

<u>Załączniki do prospektu :</u>

1. Orientacyjny plan zagospodarowania terenu.
2. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego, określenie powierzchni i układu jego pomieszczeń.
3. Wzór umowy deweloperskiej.

Standard Lokalu Mieszkalnego

UWAGI:

1. *Sprzedający nie bierze odpowiedzialności za prace budowlano instalacyjne związane z zaadoptowaniem lokalu do potrzeb Kupującego.*
2. *Kupujący przyjmuje do wiadomości, że na dachu budynku będą usytuowane instalacje związane z funkcjonowaniem budynku.*