

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Tyniecka by Hottingen Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000530603	
Adres	Adres siedziby: ul. Puławska 145 02-715 Warszawa Biuro sprzedaży: ul. Puławska 145 02-715 Warszawa	
Numer NIP i REGON	NIP: 527-272-50-62	Regon: 360167327
Numer telefonu	+48 666 349 523	
Adres poczty elektronicznej	biuro@hottingen.pl	
Numer faksu	---	
Adres strony internetowej dewelopera	www.hottingen.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	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Warszawa, ul. Tyniecka 30 L; Dz. ew. nr 16/14 i 15/2, obręb 10215, Warszawa, Dzielnica Mokotów
Numer księgi wieczystej	WA2M/00505757/2
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	a) hipoteka umowna do kwoty 7.150.000,00 zł (siedem milionów sto pięćdziesiąt tysięcy złotych) na rzecz spółki pod firmą COMERCE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 364829245, KRS 0000625848, na zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych spółki pod firmą COMERCE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wynikających z umowy pożyczki z dnia 31 sierpnia 2024 roku, objętej aktem notarialnym, sporządzonym przez Joannę Ślizak - notariusza w Warszawie, za Rep. A nr 5821/2024, w tym w szczególności na zabezpieczenie zwrotu kapitału pożyczki w kwocie 5.341.540,90 zł, udzielonej spółce pod firmą HOTTINGEN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wraz z odsetkami, prowizją, kosztami egzekucyjnymi oraz innymi kosztami, b) hipoteka umowna do kwoty 2.700.000,00 zł (dwa miliony siedemset tysięcy złotych) na rzecz spółki pod firmą COMERCE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 364829245, KRS 0000625848, na zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych spółki pod firmą COMERCE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wynikających z umowy pożyczki z dnia 31 sierpnia 2024 roku, objętej aktem notarialnym, sporządzonym przez Joannę Ślizak - notariusza w Warszawie, za Rep. A nr 5834/2024, w tym w szczególności na zabezpieczenie zwrotu kapitału pożyczki w kwocie 1.958.459,10 zł, udzielonej spółce pod firmą LENART Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wraz z odsetkami, prowizją, kosztami egzekucyjnymi oraz innymi kosztami - z prawem równego pierwszeństwa, ustanowione na podstawie aktu notarialnego – „Oświadczenie o ustanowieniu hipotek oraz oświadczenia o poddaniu się egzekucji”, sporządzonego dnia 31 sierpnia 2024 roku przez Joannę Ślizak – notariusza w Warszawie, za Rep. A nr

	5842/2024, c) hipoteka umowna do kwoty 1.182.000,00 zł (jeden milion sto osiemdziesiąt dwa tysiące złotych) na rzecz spółki pod firmą COMERCE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 364829245, KRS 0000625848 na zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych spółki pod firmą COMERCE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wynikających z umowy pożyczki z dnia 28 lutego 2025 roku, objętej aktem notarialnym, sporządzonym przez Joannę Ślizak - notariusza w Warszawie, za Rep. A nr 1367/2025, w tym w szczególności na zabezpieczenie zwrotu pierwszej części pożyczki w kwocie 850.000,00 zł wraz z odsetkami, prowizją, kosztami egzekucyjnymi oraz innymi kosztami, ustanowiona na podstawie aktu notarialnego – „Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji”, sporządzonego dnia 28 lutego 2025 roku przez Joannę Ślizak – notariusza w Warszawie, za Rep. A nr 1371/2025, d) w księdze wieczystej numer WA2M/00505757/2 wzmianek o wnioskach nie uczyniono.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	---
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Od północy- Komenda Policji przy ul. Malczewskiego. Brak oddziaływania. Od zachodu – Tramwaje Warszawskie. Brak oddziaływania. Od wschodu – nieruchomość przy ul. Puławskiej 118A, oddziaływanie poprzez ustanowioną na rzecz w/w nieruchomości służebność przejazdu i przechodu opisaną w księdze wieczystej w jej Dziale III Od południowego - wschodu - nieruchomość przy ul. Puławskiej 120. Brak oddziaływania.

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.

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Uchwała Nr XXIII/882/2025 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 10 lipca 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego okolicy ul. Krasickiego i ul. Malczewskiego Uchwała ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 23.07.2025 r. poz. 6842
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Działki będące przedmiotem opracowania o nr ew. 16/14 oraz 15/2 są niezabudowane. Uchwała Nr XXIII/882/2025 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 10 lipca 2025 r. § 122. Dla terenu oznaczonego symbolem D28.MN/MW ustala się: 1. Przeznaczenie: 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, przy czym w budynkach wielorodzinnych jej powierzchnia nie może być mniejsza niż 70% powierzchni

		użytkowej każdego budynku zlokalizowanego na działce budowlanej, a w budynkach jednorodzinnych zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) dopuszczalne – usługi realizowane w formie lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne, przy czym w budynkach wielorodzinnych ich powierzchnia nie może być większa niż 30% powierzchni użytkowej każdego budynku zlokalizowanego na działce budowlanej, a w budynkach jednorodzinnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
	Maksymalna intensywność zabudowy	zgodnie z § 122 ust. 2 lit. 3) 2,0
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	zgodnie z § 122 ust. 2 lit. 3) w tym dla zabudowy nadziemnej nie więcej niż 1,6
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	zgodnie z § 122 ust. 2 lit. 6) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%
	Maksymalna wysokość zabudowy	zgodnie z § 122 ust. 2 lit. 4) 14,0 m, lecz nie więcej niż IV kondygnacje;
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	zgodnie z § 122 ust. 2 lit. 5) 30%;
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	zgodnie z § 14 ust. 2 lit. 2 a) samochodów osobowych dla: - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, b) rowerów: - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce na 1 mieszkanie,
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Uchwała Nr XXIII/882/2025 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 10 lipca 2025 r.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Uchwała Nr XXIII/882/2025 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 10 lipca 2025 r.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Uchwała Nr XXIII/882/2025 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 10 lipca 2025 r.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Uchwała Nr XXIII/882/2025 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 10 lipca 2025 r.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Uchwała Nr XXIII/882/2025 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 10 lipca 2025 r.

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Uchwała Nr XXIII/882/2025 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 10 lipca 2025 r.
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	Uchwała Nr XXIII/882/2025 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 10 lipca 2025 r. oraz zgodnie z Uchwałą nr XCIII/2735/2010 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 21 października 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przyskarpowych w rejonie ul. Merliniego część I
	Maksymalna intensywność zabudowy	jw

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

-) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
-) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
-) 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),
-) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
-) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
-) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
-) uznania zabytku za pomnik historii,
-) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
-) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych

	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	jw
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	jw
	Maksymalna wysokość zabudowy	jw
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	jw
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	jw
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	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z Uchwałą nr XCIII/2382/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 30 października 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wierzbna w rejonie ul. Krasickiego. oraz zgodnie z Uchwałą nr XCIII/2735/2010

		Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 21 października 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przyskarpowych w rejonie ul. Merliniego część I
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Zgodnie ze stanem faktycznym
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Zgodnie ze stanem faktycznym

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

inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Zgodnie ze stanem faktycznym
	miejscowych planach odbudowy	Zgodnie ze stanem faktycznym
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Zgodnie ze stanem faktycznym
	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	Zgodnie ze stanem faktycznym
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Zgodnie ze stanem faktycznym
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Zgodnie ze stanem faktycznym
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Zgodnie ze stanem faktycznym
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Zgodnie ze stanem faktycznym
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Zgodnie ze stanem faktycznym
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Zgodnie ze stanem faktycznym
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Zgodnie ze stanem faktycznym
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Zgodnie ze stanem faktycznym
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Zgodnie ze stanem faktycznym
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Zgodnie ze stanem faktycznym
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie *
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie *
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak *	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	ostateczna decyzja numer 248/B/2020 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę, wydana z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, znak sprawy: UD-IV-WAB-B.6740.73.2017.AML, z dnia 17 sierpnia 2020 roku,	

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.

Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia robót – 14.05.2021 r. Planowany termin zakończenia robót – 30.11.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Budynek mieszkalny, wielorodzinny
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Od północy obiekt znajduje się w odległości 4,03-4,27 m od granicy działki. Od strony południowej znajduje się w ostrej granicy działki niezabudowanej o nr ew. 16/23. Od zachodu jest to odległość 11,17-11,28 m, a od wschodniej 6,91-6,98 m.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Wg Polskiej Normy PN-ISO 9836:2015-12 ➤ powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01m²), ➤ powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana dla wymiarów lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp., ➤ do powierzchni użytkowej lokalu nie są wliczane powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Finansowanie inwestycji pochodzi z: 42 % z środków własnych, 15 % z pożyczki pozyskanej od niezależnego podmiotu gospodarczego oraz w 43 % z wpłat dokonywanych przez nabywców zgodnie z harmonogramem płatności.
	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 ⁷⁾	0,45%

⁷⁾ Zgodnie z art. 48 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 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Wypłaty z otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych prowadzonych na rzecz Dewelopera będą dokonywane zgodnie z harmonogramem, o ile spełnione zostaną poniższe warunki: 1) Deweloper ma prawo do dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na Rachunku wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, 2) Deweloper składa w Banku dyspozycję przekazania środków pieniężnych, według wzoru stanowiącego załącznik do Umowy Rachunków, podpisaną zgodnie z wzorami podpisów złożonymi przez Dewelopera na Karcie Wzorów Podpisów stanowiącej załącznik do Umowy Rachunków, 3) Wypłata środków z Rachunku następuje po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, na rachunek Dewelopera o numerze prowadzony przez Bank w terminie 05 (pięciu) dni roboczych od dnia złożenia dyspozycji wypłaty, o której mowa w punkcie 2) powyżej, 4) Bank przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych z Rachunku na rzecz Dewelopera dokonuje kontroli zakończenia etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego, za który ma być dokonana wypłata, 5) Kontrola dokonywana jest przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy i jego porównania z rzeczywistym stanem budowy, 6) Dokonując kontroli zakończenia etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego, Bank ma prawo kontroli dokumentacji Przedsięwzięcia deweloperskiego oraz wejścia na teren budowy Przedsięwzięcia deweloperskiego, 7) W przypadku, gdy kontrola zakończenia etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego dała wynik negatywny, Bank, w terminie, o którym mowa w punkcie 3) powyżej, informuje Dewelopera w formie pisemnej o odmowie dokonania wypłaty ze wskazaniem przyczyn, a) w przypadku odstąpienia od Umowy przez jedną ze stron, na warunkach w niej określonych, Bank wypłaca Nabywcy środki zgromadzone na Rachunku niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy wraz z potwierdzeniem dostarczenia go Deweloperowi, b) w przypadku rozwiązania Umowy w sposób inny niż określony w punkcie a) powyżej strony składają zgodne oświadczenie woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku, a Bank niezwłocznie po ich otrzymaniu wypłaca środki pieniężne, c) Nabywca ma prawo żądania informacji o dotyczących go wpłatach i wypłatach dokonanych na Rachunek, a Bank ma obowiązek przekazania takich informacji.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Warszawski Bank Spółdzielczy

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap prac	Zakres prac	Udział w całości przedsięwzięcia	Termin wymagalności transzy
	Etap I	Zakup gruntu i uzyskanie pozwolenia na budowę w oparciu o przygotowany projekt budowlany	20,00%	Do 31.01.2025
	Etap II	- organizacja placu budowy, - wykonanie robót wyburzeniowych i przygotowawczych, - wykonanie ściany szczelinowej (konstrukcja ściany bez napraw ubytków i reprofilacji).	20,00%	Do 31.10.2025
	Etap III	- wykonanie wykopu wewnątrz ścian szczelinowych, - wykonanie płyty fundamentowej, - wykonanie konstrukcji podziemnej ze stropem nad kondygnacją podziemną „-1”, (wykonana konstrukcja - bez wykończenia otworów i przerw technologicznych i miejsca po dźwigu)	18,00%	Do 10.03.2026
	Etap IV	- wykonanie konstrukcji nadziemnej, - wykonanie zewnętrznych ścian osłonowych i wewnętrznych wydzielających lokale mieszkalne (wykonana konstrukcja - bez wykończenia otworów i przerw technologicznych i miejsca po dźwigu).	12,00%	Do 30.04.2026
	Etap V	- wykonanie ścian działowych (bez otworów technologicznych oraz zamknięcia szachtów i kominów), - wykonanie warstw dachu nad ostatnią kondygnacją (bez warstw wykończeniowych i substratów/ zieleni), - montaż stolarki okiennej w 75%.	10,00%	Do 30.06.2026
	Etap VI	- wykonanie prac elewacyjnych w 75%, - zakończenie montażu stolarki okiennej w 90% i drzwiowej w 50 % (bez regulacji oraz bez klamek i progów), - zakończenie prac tynkarskich i posadzkarskich w lokalach mieszkalnych, - zakończenie montażu widny (bez odbiorów UDT).	10,00%	Do 31.08.2026
	Etap VII	- wykonanie przyłączy mediów do budynku, - zakończenie prac związanych z wykończeniem części wspólnych nieruchomości, - zakończenie zagospodarowania terenu, nasadzenia zieleni, - Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.	10,00%	Do 30.11.2026
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie dotyczy			

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: 1) jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy 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, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu zawarcia Umowy, 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy, 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę własności Lokalu mieszkalnego w terminie, o którym mowa w § 3 ust. 2 Umowy deweloperskiej 7) w przypadku, gdy Deweloper nie zwrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, 8) w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o której mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy, 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, to jest, gdy w terminie 10 (dziesięciu) dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem, Deweloper nie poinformuje Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekaże Nabywcy oświadczenia banku, o którym mowa w art. 10 ust. 2. Ustawy, 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy, 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy, 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy deweloperskiej na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe, 13) w przypadku podwyższenia Ceny nabycia Lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 8 Umowy deweloperskiej zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 13) Umowy deweloperskiej, 14) w przypadku zmiany powierzchni użytkowej Lokalu mieszkalnego, o której mowa w § 9 Umowy o więcej niż 1,8 % (jeden cały i osiem dziesiątych procenta) albo w przypadku podwyższenia Ceny nabycia Lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 9 ust. 3 zdanie czwarte - zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 14) Umowy deweloperskiej, Ppkt 1) W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia, Ppkt 2) W przypadku, o których mowa w ust. 1 pkt 6 powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy (stu dwudziestodniowy) termin na przeniesienie własności Lokalu mieszkalnego, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy deweloperskiej; Ppkt 3) W przypadku, o których mowa w ust. 1 pkt 7 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. Ustawy, Ppkt 4) W przypadku, o których mowa w ust. 1 pkt 8 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy deweloperskiej w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia, Ppkt 5) W przypadku, o których mowa w ust. 1 pkt 9 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy deweloperskiej, po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o której mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy, Ppkt 6) W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 13-14 powyżej, Nabywca ma prawo do odstąpienia od Umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w § 8 ust. 2 Umowy deweloperskiej i w § 9 ust. 4 Umowy deweloperskiej. 2. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy deweloperskiej, w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w Harmonogramie płatności, o którym mowa w § 7 Umowy, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 3. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność Lokalu mieszkalnego na Nabywcę, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, zgodnie z § 6 ust. 2 i 3 Umowy deweloperskiej oraz odpowiednio zgodnie z § 3 ust. 4 i 5 Umowy deweloperskiej, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
---	--

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 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.

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

* Niepotrzebne skreślić.

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

-) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
-) 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;
-) 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;
-) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 -) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 -) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
-) projektem budowlanym;
-) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
-) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
-) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
-) dokumentem potwierdzającym:
 -) 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 zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę 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 zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Warszawskim Banku Spółdzielczym, 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, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Warszawski Bank Spółdzielczy
- 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,
- Warszawski Bank Spółdzielczy korzysta także z następujących znaków towarowych: znak słowno-graficzny z motywem syrenki warszawskiej - świadectwo ochronne nr 347948.

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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1646).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	_____ zł brutto	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu Jednorodzinnego	_____ m²	
Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	_____ zł brutto	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	31.01.2027 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	4
	Technologia wykonania	konstrukcja żelbetowo-murowana, media: energia elektryczna, energia ciepła z sieci Veolia, woda z sieci miejskiej, kanalizację do sieci miejskiej, którego budowa zostanie zrealizowana na Nieruchomości, na podstawie ostatecznej decyzji numer 248/B/2020 zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, wydanej z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, znak sprawy: UD-IV-WAB-B.6740.73.2017.AML, z dnia 17 sierpnia 2020 roku
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Wykończenie w standardzie deweloperskim wg. Załączników nr 7 i 8 do Umowy Deweloperskiej
	Liczba lokali w budynku	11
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	14
	Dostępne media w budynku	woda, prąd, energia ciepła z sieci Veolia, Internet, TV
	Dostęp do drogi publicznej	poprzez pośredni dostęp do drogi publicznej poprzez służebność opisaną w KW jako nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa, na rzecz każdorazowego właściciela/użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiącej działki gruntu

	nr ew. 15/2 i 16/14 , polegająca na prawie dojścia i dojazdu od ulicy tynieckiej istniejącym ciągiem komunikacji wewnętrznej
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	➤ Piętro __ ➤ Lokal zlokalizowany w __-__ części budynku ➤ Zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszego dokumentu
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się Deweloper	➤ Powierzchnia użytkowa i układ pomieszczeń zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszego Prospektu informacyjnego, ➤ Standard i zakres wykonania prac wykończeniowych zgodnie z załącznikami nr 7, i 8 do Umowy Deweloperskiej określającymi standard i zakres wykonania prac przez dewelopera.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	31.12.2026 r.

Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	31.01.2027 r.
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	---nie dotyczy
Cena lokalu użytkowego albo Ułamkowej części własności lokalu użytkowego	---nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	---nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).