

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego,
Data sporządzenia prospektu: 16.09.2024

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Spółdzielnia Mieszkaniowa WOLA KRS: 0000122732	
Adres	01-466 Warszawa ul. Powstańców Śląskich 104 lok. 227	
Numer NIP i REGON	525-000-66-38	000816581
Numer telefonu	22 44 07 425	
Adres poczty elektronicznej	sekretariat@smwola.com.pl	
Numer faksu	Nie dotyczy	
Adres strony internetowej dewelopera	www.smwola.com.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	ul. Widawska 10, Warszawa
Data rozpoczęcia	29.03.2017 r.

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	24.01.2019 r. ostateczna 25.01.2019 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Górczewska 158, Warszawa
Data rozpoczęcia	16.08.2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12.10.2021 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Konarskiego 22, Warszawa
Data rozpoczęcia	10.10.2018 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	09.05.2022 r. ostateczna 10.05.2022 r.;
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, ulica Wrocławska róg Radiowej 3/24 – nr dz. ew. 6-08-05 146502_8.0805 - nazwa i numer obrębu ewidencyjnego

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

Numer księgi wieczystej	WA1M/00519314/9	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak wpisów	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	stan prawny oraz powierzchnia zgodnie z Księgą Wieczystą.	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) Linia tramwajowa w ul. Radiowej (w odległości ok 25 m od Inwestycji) Linia autobusowa w ulicy Radiowej oraz Wrocławskiej (w odległości ok. 25 -50m od Inwestycji) Aleja Obrońców Grodna, fragment trasy S8 (w odległości ok. 1100 m od Inwestycji)	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak planu
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak planu
	Miejscowy plan rewitalizacji	Nie dotyczy
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne⁴⁾	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego	Przeznaczenie terenu	Brak planu

²⁾ W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak planu
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak planu

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,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak planu
--	---	------------

	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak planu
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ³⁾	Przeznaczenie terenu	Brak planu
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu
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	Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową, parkingiem podziemnym i miejscami postojowymi w terenie (częścią odtworzeniową istniejących miejsc) oraz infrastrukturą techniczną
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Szerokość elewacji frontowej w przedziale od 41m do ok. 61,4m Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej w przedziale na strefy: Strefa I od 29 do 31m Strefa II od 18 do 20m Strefa III od 12 do 14m
	forma architektoniczna	Układ połaci dachowych: dach płaski Wysokość najwyższych krawędzi dachu nie może przekraczać wysokości krawędzi elewacji frontowych w poszczególnych strefach: Strefa I 31m

³⁾ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

		Strefa II 20m Strefa III 14m
	usytuowanie linii zabudowy	Zgodnie z zał. graficznym do Decyzji o warunkach zabudowy: Wzdłuż ul. Wrocławskiej – obowiązująca linia zabudowy stanowiąca przedłużenie północno – zachodniej ściany budynku przy ul. Wrocławskiej 14 Wzdłuż ul. Radiowej – nieprzekraczalna linia zabudowy stanowi linię prostą usytuowaną w odległości 6m od granicy terenu
	intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do terenu inwestycji w przedziale 0,21-0,30
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Teren inwestycji znajduje się poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu Inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Uzyskano Decyzję nr 943/OŚ/2017 o środowiskowych uwarunkowaniach, (...) w związku z realizacją i eksploatacją planowanego przedsięwzięcia nie wystąpią oddziaływania o znacznej wielkości lub złożoności. Planowane przedsięwzięcie nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko.
	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	Teren inwestycji przylega bezpośrednio do dróg publicznych: ul. Wrocławskiej (droga kategorii powiatowej), ul. Radiowej (droga kategorii powiatowej), odcinek ul. Radiowej od strony węzła od ul. Dywizjonu 303 położonego na przecięciu z drogą S8 (droga kategorii ekspresowej), ul. R. Bailly (droga

		kategorii gminnej) Obsługa komunikacyjna inwestycji od ul. Wrocławskiej poprzez drogę wewnętrzną Kaden-Bandrowskiego Obsługa komunikacyjna od ul. Rosy Bailly Na terenie działki własnej należy zapewnić miejsca postojowe według zalecanych wskaźników: 18-30 miejsc na 1000m2 powierzchni użytkowej biur i urzędów 25-38 miejsc na 1000m2 powierzchni użytkowej handlu i usług 1 miejsce / 1 mieszkanie / nie mniej niż 1mp/ 60m2 powierzchni mieszkania Należy przewidzieć miejsca postojowe dla niepełnosprawnych Należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów min 10 miejsc/100 miejsc postojowych dla samochodów
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Podłączenie inwestycji do sieci miejskich jest możliwe i potwierdzone prze poszczególnych gestorów sieci: MPWiK w m.st. Warszawie INNOGY Stoen Operator SP. z o.o. VEOLIA Energia Warszawa S.A.
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	Udziały powierzchni biologicznie czynnej na terenie należy kształtować na minimalnym poziomie 35% z czego 80% na gruncie rodzimym, umożliwiając naturalny spływ wód deszczowych
	nadziemna intensywność zabudowy	Brak wytycznych w WZ. W projekcie uzyskano intensywność 1.72
	wysokość zabudowy	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej w przedziale na strefy: Strefa I od 29 do 31m Strefa II od 18 do 20m Strefa III od 12 do 14m
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁴⁾ , zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	1. MPZP Powstańców Śląskich Pełczynskiego 2. MPZP Fort Bema – 1 Etap 3. MPZP Centrum Bolkowska 4. MPZP Jelonki II – Osiedle Przyjaźń 5. MPZP Ulrychów w rej. Księcia Janusza 6. MPZP rej. Lasku na Kole
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	6/AM/BEM/CP2/2024/U - Budowa przenośnego wolnostojącego masztu

⁴) 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.

	antenowego WAR1094G wraz z wewnętrzną linią zasilającą i instalacją zasilającą. L-98/2023 - rozbudowa budynku szkoły o halę sportową w miejscu boiska przy Szkole Podstawowej nr 82 72/2023 - Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, zjazdem, drogą wewnętrzną, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą 85/2023 - budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z garażem i zagospodarowaniem terenu 93/2023 - budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną i zjazdem z drogi publicznej 2/BEM/WZ/2024 - budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, z lokalami usługowymi w parterze budynku od strony ul. Marynin 121/2023 - budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i infrastrukturą 74/2023 - Budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi w parterze budynku, z garażem podziemnym 111/2023 - budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze od strony ulicy z infrastrukturą, parkingiem, zielenią 7/LOK/2024 - Rozbudowa budynku Wydziału Inżynierii Mechanicznej
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak w promieniu 1km
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak w promieniu 1km
miejscowych planach odbudowy	Brak w promieniu 1km

	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak w promieniu 1km
	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	Brak w promieniu 1km
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak w promieniu 1km
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak w promieniu 1km
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak w promieniu 1km

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak w promieniu 1km
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak w promieniu 1km
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak w promieniu 1km
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak w promieniu 1km
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak w promieniu 1km
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak w promieniu 1km

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę	tak ⁵	nie *
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie *
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak *	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	DECYZJA NR 37//AM/BEM/PB/2024 wydana przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy – budynek w trakcie budowy	
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 prac budowlanych: 17.09.2024 r. Termin zakończenia prac budowlanych: 31.01.2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2 (słownie: dwa), na jednej płycie garażu
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Od: 15m do 23m

⁵ Niepotrzebne skreślić.

Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z normą PN-ISO 9836:2015-12	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne 65%, środki pieniężne Nabywców 35%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy funkcjonuje zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (dalej: „Ustawa”) – art. 16-19 które stanowią <u>art. 16 Ustawy</u> 1. W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3, bank lub kasa wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, 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 art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3. 2. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach, bank lub kasa wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. 3. W związku z realizacją przez dewelopera umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4, bank lub kasa wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, z wyjątkiem kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów ostatniego 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 art. 2 ust. 2 pkt 2 lub 4. 4. Kwotę należną za realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, o której mowa w ust. 3, bank lub kasa wypłaca deweloperowi po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. <u>Art. 17 Ustawy</u> 1. Bank lub kasa dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 i 3. 2. W trakcie kontroli bank lub kasa ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. 3. Koszty kontroli ponosi deweloper. 4. Kontrola obejmuje: 1) sprawdzenie, czy: a) deweloper posiada tytuł własności albo prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, albo zgodę właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości na wpis roszczeń nabywcy, o których mowa w art. 38 ust. 2, w przypadku gdy deweloper nie jest właścicielem albo użytkownikiem wieczystym nieruchomości, b) wobec dewelopera nie zostało wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne albo upadłościowe, przez weryfikację wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz informacji zawartych w Krajowym Rejestrze Zadłużonych, c) deweloper posiada pozwolenie na budowę albo dokonał zgłoszenia budowy, o której 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, d) planowane przez dewelopera przeznaczenie środków, które będą wypłacone z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13, e) wydatkowanie środków wypłaconych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13, f) deweloper nie zalega z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne, g) deweloper uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców lub podwykonawców, h) deweloper dokonał wpłaty składki, o której mowa w art. 49, w należnej wysokości, i) deweloper nie zalega ze zobowiązaniami wobec nabywców, którzy w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego odstąpili od umowy na podstawie art. 43 ust. 1-6, j) deweloper nie zalega wobec Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego ze zobowiązaniem wynikającym z realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywcy w sytuacji, o której mowa w art. 48 ust. 1 pkt 6; 2) ustalenie przez wyznaczoną przez bank lub kasę osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, czy deweloper zakończył określony w harmonogramie etap realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, polegające w szczególności na sprawdzeniu: a) wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, b) udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu, c) uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy – w przypadku zakończenia robót budowlanych. 5. Czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. D, f, g, i oraz j, są
--	--

	wykonywane na podstawie oświadczeń dewelopera. 6. Przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 3 Ustawy, bank lub kasa przeprowadza czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. A, b, d oraz f-j oraz pkt 2, oraz przeprowadza weryfikację posiadania przez dewelopera: 1) decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub zawiadomienia o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu, oraz 2) zaświadczenia o samodzielności lokalu – w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 lub 3. 7. W przypadku: 1) negatywnej oceny jednego z elementów określonych w ust. 4 pkt 1 lit. A, c-e oraz h lub pkt 2, 2) braku oświadczeń dewelopera, na podstawie których są wykonywane czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. F, g, i oraz j, 3) wszczęcia wobec dewelopera postępowania restrukturyzacyjnego albo upadłościowego, o którym mowa w ust. 4 pkt 1 lit. B - bank lub kasa wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, i wyznacza deweloperowi termin na usunięcie nieprawidłowości. 8. Bank lub kasa wypłaca deweloperowi środki pieniężne, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, wyłącznie po usunięciu nieprawidłowości, o których mowa w ust. 7. 9. Bank lub kasa może dokonać kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, także w zakresie szerszym niż określony w ust. 4, jeżeli wynika to z umowy zawartej z deweloperem. <u>Art. 18 Ustawy</u> 1. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez jedną ze stron, bank lub kasa wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów. 2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez syndyka na podstawie <u>art. 98</u> ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 1080 i 1177) lub przez zarządcę w trybie <u>art. 298</u> ustawy z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2020 r. poz. 814 i 1298 oraz z 2021 r. poz. 1080 i 1177). <u>Art. 19 Ustawy</u> 1. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, innego niż na podstawie art. 43, strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. 2. Bank lub kasa wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w ust. 1.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING Bank Śląski S.A.

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	1) etap I - roboty przygotowawcze - 100%, wykonanie ściany szczelinowej - 100%, wykonanie robót ziemnych - 40%, stanowiący 10% (dziesięć procent) kosztów realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, planowane zakończenie do dnia 14.03.2025 r., 2) etap II - wykonanie robót ziemnych - 100%, wykonanie konstrukcji podziemia - 60%, stanowiący 10% (dziesięć procent) kosztów realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, planowane zakończenie do dnia 15.06.2025 r., 3) etap III – wykonanie konstrukcji podziemia- 100%, wykonanie konstrukcji nadziemna - 20%, wykonanie robót murowych - 25%, wykonanie instalacji sanitarnych i elektrycznych - 5%, stanowiący 15% (piętnaście procent) kosztów realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, planowane zakończenie do dnia 15.09.2025 r., 4) etap IV – wykonanie konstrukcji nadziemna - 70%, wykonanie robót murowych - 60%, wykonanie instalacji sanitarnych i elektrycznych - 30% stanowiący 15% (piętnaście procent) kosztów realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, planowane zakończenie do dnia 15.12.2025 r. 5) etap V - wykonanie konstrukcji nadziemna - 100%, wykonanie robót murowych - 100%, wykonanie instalacji sanitarnych i elektrycznych - 45%, wykonanie robót wykończeniowych - 10%, stanowiący 15% (piętnaście procent) kosztów realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, planowane zakończenie do dnia 15.03.2026 r., 6) etap VI – wykonanie instalacji sanitarnych i elektrycznych - 60%, wykonanie robót wykończeniowych - 40%, wykonanie stolarki - 90%, wykonanie elewacji - 70 %, stanowiący 15% (piętnaście procent) kosztów realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, planowane zakończenie do dnia 15.06.2026 r. 7) etap VII – wykonanie instalacji sanitarnych i elektrycznych - 90%, wykonanie robót wykończeniowych - 70%, wykonanie stolarki - 100%, wykonanie elewacji - 100 %, stanowiący 10% (dziesięć procent) kosztów realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, planowane zakończenie do dnia 15.09.2026 r. 8) etap VIII - wykonanie robót drogowych - 100%, wykonanie robót zieleniarskich - 100% zagospodarowanie terenu - 100%, instalacji sanitarnych i elektrycznych - 100% robót wykończeniowych -100%, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie, stanowiące 10% (dziesięć procent) kosztów realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, planowane zakończenie do dnia 31.01.2027 r.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Waloryzacja nie jest dopuszczana

⁷⁾ Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. 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.

WARUNKI ODSZTĄPIENIA 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. Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy:

- 1) jeżeli umowa Deweloperska, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy;
- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie Deweloperskiej, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z 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 Deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę Deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy Deweloperskiej w terminie wynikającym z umowy;
- 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 Ustawy;
- 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 Ustawy;
- 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie;
- 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego 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 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, 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, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od 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, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 (ustawy).
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 Ustawy, 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 po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 (ustawy).
7. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust.1, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych

	kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. 8. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 2500), zwanego dalej "Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym", w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. W razie odstąpienia przez Nabywcę od umowy w przypadkach, o których mowa powyżej : 1) Nabywca zobowiązuje się doręczyć Spółdzielni swoją zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia Nabywcy o przeniesienie własności nieruchomości Lokalu złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi; 2) Spółdzielnia zwróci Nabywcy wpłacone przez Nabywcę do dnia odstąpienia kwoty, które zostały wypłacone przez ING Bank Śląski S.A. na rachunek Spółdzielni, pomniejszone o ewentualną karę umowną w terminie 90 (dziewięćdziesięć) dni licząc od dnia doręczenia Spółdzielni przez Nabywcę zgody na wykreślenie roszczenia, o którym mowa w punkcie 1) powyżej, a zwrot nastąpi przelewem na wskazany przez Nabywcę rachunek bankowy chyba, że umowa kredytowa Nabywcy z bankiem będzie stanowiła inaczej, 3) Bank wypłaci Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, a zwrot nastąpi przelewem na wskazany przez Nabywcę rachunek bankowy chyba, że umowa kredytowa Nabywcy z bankiem będzie stanowiła inaczej. 9. Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie 7 dni od otrzymania zawiadomienia od Sprzedającego o dopłacie do Ceny Lokalu i/lub Ceny udziału w Garażu, wynikającej ze zmiany podatku od towarów i usług. Oświadczenie o odstąpieniu powinno być złożone w formie aktu notarialnego i doręczone Sprzedającemu. Odstąpienie Nabywcy od umowy z powyższej przyczyny nie stanowi odstąpienia z powodu okoliczności, za które Spółdzielnia ponosi odpowiedzialność. 10. Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 14 dni od dnia powiadomienia go przez Spółdzielnię o zmianie, w przypadku gdy różnica powierzchni Lokalu po obmiarze geodezyjnym przekroczy 2%. Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej z w/w przyczyny będzie skuteczne, jeśli będzie zawierać zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 11. Spółdzielnia ma prawo do odstąpienia od Umowy w przypadku: 1) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w Umowie, 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; 2) niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego – umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży lub umowy sprzedaży, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięć) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 12. W razie odstąpienia przez Spółdzielnię od umowy w przypadkach, o których mowa w ustępie 10 powyżej: 1) Nabywca zobowiązuje się doręczyć Spółdzielni swoją zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia Nabywcy o przeniesienie własności nieruchomości Lokalu złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi; 2) Spółdzielnia zwróci Nabywcy wszystkie wpłacone przez Nabywcę do dnia
--	---

	odstąpienia kwoty, pomniejszone o ewentualną karę umowną w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni licząc od dnia doręczenia Spółdzielni przez Nabywcę zgody na wykreślenie roszczenia, o którym mowa w punkcie 1) powyżej, a zwrot nastąpi przelewem na wskazany przez Nabywcę rachunek bankowy chyba, że umowa kredytowa Nabywcy z bankiem będzie stanowiła inaczej. 13. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy następuje poprzez stosowne pisemne oświadczenie woli złożone drugiej Stronie za pisemnym pokwitowaniem lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty ziszczenia się któregośkolwiek z powyższych zdarzeń uprawniających do odstąpienia od Umowy. 14. W przypadku odstąpienia przez którąkolwiek ze Stron od Umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi druga Strona, Stronie, która odstąpiła od Umowy przysługiwać będzie prawo do żądania zapłaty przez drugą Stronę kary umownej w wysokości 3% (trzy procent) Ceny brutto określonej w Umowie. Zapłata kary umownej nie pozbawia tej Strony prawa dochodzenia naprawienia szkody rzeczywistej powstałej z tego tytułu oraz zwrotu utraconych korzyści na zasadach ogólnych, określonych w kodeksie cywilnym i innych obowiązujących przepisach prawa w zakresie przekraczającym wysokość zastrzeżonej kary umownej. 15. W przypadku opóźnienia się Nabywcy z płatnością rat określonych w harmonogramie, w Umowie, Spółdzielnia przysługują odsetki umowne w wysokości 0,03% (trzy setne procenta) raty lub jej niezapłaconej części, z zapłatą której opóźnia się Nabywca za każdy pełny dzień opóźnienia, nie więcej jednak niż 3% Ceny, określonej w Umowie. W razie opóźnienia Spółdzielnia ma prawo zaliczyć uiszczone przez Nabywcę kwoty w pierwszej kolejności na poczet należnych odsetek. 16. W przypadku zwłoki Spółdzielni w wykonaniu obowiązku wydania Lokalu lub zawarcia Umowy Przyrzeczonej, Nabywcy przysługuje kara umowna w wysokości 0,03% (trzy setne procenta) zapłaconej części Ceny Lokalu za każdy pełny dzień zwłoki, nie więcej jednak niż 3% Ceny, określonej w Umowie.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o: 1) zgodzie banku 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 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 - NIE DOTYCZY; 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 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 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 - NIE DOTYCZY.	

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości w **Biurze SM WOLA lub poprzez stronę internetową Ministerstwa Sprawiedliwości (www.ms.gov.pl; https://ekw.ms.gov.pl/eukw_ogol/menu.do)**;
- 2) aktualnym odpisem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo w **Biurze SM WOLA lub poprzez stronę internetową Ministerstwa Sprawiedliwości (www.ms.gov.pl; <https://ekrs.ms.gov.pl/web/wyszukiwarka-krs/strona-glowna/index.html>)**;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu; – w **Biurze SM WOLA**;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata w **Biurze SM WOLA**;
- 5) projektem budowlanym (**kserokopia: - Biuro SM WOLA**);
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu - **Biuro SM WOLA (po wydaniu)**;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu - **Biuro Sprzedaży (po wydaniu)**;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu (**w chwili przeniesienia na Nabywcę własności lokalu mieszkalnego - Kancelaria Notarialna**);
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku 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 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, **NIE DOTYCZY**.
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. **NIE DOTYCZY**.

III. Informacja: Środki pieniężne zgromadzone w ING Bank Śląski S.A., prowadzącym/prowadzącej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec ING Bank 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, 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,

– ING Bank Śląski S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych: znak słowny numer prawa wyłącznego R.165962

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488).

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
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	30.09.2027 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować	Liczba kondygnacji	Budynek A o zróżnicowanej wysokości części naziemnej 6/9 (sześć/dziewięć) kondygnacji i 2 (dwóch) kondygnacji

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		podziemnych. Budynek B składać się będzie z 4 (czterech) kondygnacji nadziemnych i 2 (dwóch) podziemnych.
	Technologia wykonania	Budynek będzie wykonany w konstrukcji słupowo - płytowej monolitycznej żelbetowej; posadowienie budynku będzie stanowiła płyta fundamentowa monolityczna żelbetowa; przykrycie obiektu stropodach; ściany i słupy konstrukcyjne podziemia i części nadziemnej żelbetowe; ściany konstrukcyjne części podziemnej żelbetowe lub częściowo ze ścianki szczelinowej; ściany konstrukcyjne części nadziemnej żelbetowe; ściany zewnętrzne osłonowe (nie nośne) murowane z elementów drobnowymiarowych; ściany wewnętrzne międzylokalowe murowane z elementów drobnowymiarowych; ściany działowe – murowane z elementów drobnowymiarowych
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Otoczenie budynku, zagospodarowanie: Balkony, loggie – płytki układane na wspornikach lub klejone, tarasy – płytki układane na wspornikach, oświetlenie działki – lampy parkowe niskie zgodnie z projektem wykonawczym, balustrady – stalowe, wypełnienie szkło bezpieczne lub płyty HPL, parapety okienne zewnętrzne z blachy powlekanej, stolarka okienna PCV i ślusarka aluminiowa (parter), elewacje zewnętrzne wykończone w systemie BSO oraz częściowo jako elewacja wentylowana ; tynki wewnętrzne w mieszkaniach gipsowe, teren osiedla częściowo ogrodzony stalowym, ażurowym ogrodzeniem panelowym, patio z chodnikami, terenem zielonym z niską roślinnością, krzewami, ławki, system informacyjny i mała architektura, zgodnie z projektem wykonawczym; Klatki schodowe: drzwi wejściowe aluminiowe lub stalowe, podłoga i schody wyłożone gresem, ściany – tynki malowane, balustrady klatek schodowych stalowe, windy z poziomu garażu podziemnego, skrzynki pocztowe stalowe Garaże, pomieszczenia pozostałe, pomieszczenia techniczne na poziomie -1 i -2: posadzka – betonowa, wykończona nawierzchnią z żywicy, ściany – żelbetowe i murowane malowane, sufit – wełna + tynk

		cienkowieńcowy pod częścią usługową, pozostały malowany, bramy garażowe – przesuwne przeciwpożarowe oraz segmentowe, otwierane automatycznie pilotem ; wjazd główny od ul. R. Bailly
	Liczba lokali w budynku	Budynek A: 96 mieszkań i 12 lokali usługowych Budynek B: 35 mieszkań
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	245 w garażach podziemnych 33 na terenie działki
	Dostępne media w budynku	instalacja wideodomofonowa, instalacja elektryczna z indywidualnym licznikiem zużycia w szachcie zbiorczym, instalacja wodno-kanalizacyjna z indywidualnym licznikiem zużycia w szachcie zbiorczym, instalacja c.o. z indywidualnym licznikiem zużycia w szachcie zbiorczym, okablowanie do instalacji telefonicznej i internetowej, okablowanie TV
	Dostęp do drogi publicznej	Obsługa komunikacyjna od ul. Rosy Bailly i od ul. Wrocławskiej poprzez drogę wewnętrzną Kaden-Bandrowskiego
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do niniejszego prospektu (rzut lokalu z rzutem kondygnacji i zaznaczeniem lokalu)	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia i układ pomieszczeń zgodnie z rzutem lokalu z rzutem kondygnacji i zaznaczeniem lokalu stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszego prospektu. Standard wykończenia lokali mieszkalnych: -wykończenie ścian: tynki ścian i sufitów mieszkań - gipsowe maszynowe kat. III, gruntowane i 2x malowane farbą emulsyjną w kolorze białym. Pomieszczenia wc i łazienek tynki ścian gipsowe zatarte na ostro bez malowania, sufity malowane 2x farbą emulsyjną w kolorze białym. -posadzki mieszkań: bez podłóg, szlichta cementowa, -posadzki balkonów, tarasów, loggii: płytki układane na wspornikach lub klejone, tarasy – płytki układane na
---	--

	wspornikach -okna: PCV z nawiewnikami od strony wewnętrznej w kolorze białym, od zewnątrz w kolorze wskazanym przez projektanta . nawiewniki powietrza: nawiewniki w oknach i/lub w ścianach zewnętrznych -parapety w lokalach: konglomerat marmuru -drzwi wewnętrzne w lokalach: bez drzwi -drzwi wejściowe do lokali mieszkalnych: antywłamaniowe -instalacja wodociągowa i kanalizacyjna: Instalacja wodociągowa , zasilana z sieci miejskiej, pracująca z zestawem hydroforowym. Poziomy wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji prowadzone w garażach pod stropem do pionów instalacyjnych w szachtach klatkowych, w których usytuowane są indywidualne wodomierze wody zimnej i ciepłej. Instalacja w lokalach mieszkalnych - bez białego montażu (urządzeń sanitarnych), prowadzona w warstwach posadzkowych. Instalacja wodociągowa (rozprowadzenia) w ścianach łazienek i wc w bruzdach tylko w ścianach murowanych, natomiast na ścianach betonowych i międzylokalowych instalacja wodna prowadzona po wierzchu. W pomieszczeniach kuchennych instalacja wodna prowadzona po wierzchu ścian. Instalacja kanalizacji (odpływy) w łazienkach montowane w warstwach posadzkowych oraz po wierzchu ścian. W pomieszczeniach kuchennych odpływy prowadzone są po wierzchu ścian (za szafkami). -Instalacja centralnego ogrzewania: Instalacja c.o. zasilana z sieci miejskiej – węzeł c.o. wewnątrz budynku. Każdy lokal zasilany z pionu poprzez rozdzielacz klatkowy rurami wielowarstwowymi, rozprowadzenie instalacji w warstwach posadzkowych lokalu. W szachtach instalacyjnych zlokalizowane ciepłomierze oraz zawory odcinające każdy lokal. Lokale mieszkalne wyposażone w grzejniki stalowe, płytowe, w łazienkach grzejniki typu drabinkowego, każdy grzejnik wyposażony w zawór odcinający i głowicę termostatyczną - do regulacji. -Instalacja wentylacji mechanicznej: Mieszkania wyposażone w wentylację mechaniczną wywiewną. Wywiew powietrza realizowany jest przez kratki wentylacyjne zlokalizowane w kuchniach łazienkach lub pralniach. Nawiew świeżego powietrza poprzez nawiewniki okienne i/lub ściennie. Instalacja pracuje w oparciu o wentylatory dachowe . W każdej kuchni pion wentylacyjny dla okapów (maksymalny dopuszczalny wydatek okapu 200 m3/h) W każdym z lokali przewidziano miejsce instalowania przez nabywców indywidualnych klimatyzatorów typu Split. Instalacje elektryczne zasilające urządzenie do wykonania przez Właściciela lokalu. Instalacja elektryczna, telefoniczna i domofonowa: Instalacja elektryczna w lokalach: Liczniki, zlokalizowane na klatkach. Obwody oświetleniowe i gniazdkowe wyposażone w standardowy jednolity osprzęt w kolorze białym. Instalacja teletechniczna - orurowanie z przewodami. Skrzynka elektryczna nad drzwiami wejściowymi lub ścianie wewnętrznej przy drzwiach wejściowych , skrzynka teletechniczna przy podłodze. Instalacja domofonowa – wyposażona w jeden wideodomofon. Wypusty oświetleniowe sufitowe i ściennie zakończone listwą zaciskową.
--	---

Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	30.09.2027 r.
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	do 31.12.2027 r.

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut lokalu z rzutem kondygnacji z zaznaczeniem lokalu.
 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)
-