PROSPEKT INFORMACYJNY

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego 02.11.2026

DOMY PRZY UL. SKALNICOWEJ

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Dream Houses Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Numer KRS: 0000591386	
Adres	Adres siedziby Spółki: ul. Rataja 18 02-842 Warszawa Adres biura Spółki: ul. Puławska 543 lok. 27 (II piętro) 02-844 Warszawa	
Numer NIP i REGON	NIP: 9512402781	REGON: 363252200
Numer telefonu	+48 790 605 506 (Biuro Sprzedaży)	
Adres poczty elektronicznej	biuro@dhd.com.pl lub sprzedaz@dhd.com.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.dhd.com.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Firma Dream Houses Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością istnieje od grudnia 2015 roku i od tej pory zrealizowała kilkanaście odrębnych przedsięwzięć deweloperskich, obejmujących łącznie ponad 200 domów i segmentów jednorodzinnych na terenie Warszawy oraz okolic Wrocławia. Głównym przedmiotem działalności spółki wg klasyfikacji PKD jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (41.10.Z).

Inwestycja „**Domy przy ul. Skalnicowej”** realizowana będzie przy współudziale doświadczonych wykonawców i kierowników budowy, odpowiadających za realizację dotychczasowych przedsięwzięć deweloperskich firmy, zrealizowanych na terenie Warszawy i okolic (gm. Piaseczno) , a także w okolicach Wrocławia (gm. Kobierzyce, gm. Siechnice). Szczegółowe zestawienie inwestycji zakończonych przez Dewelopera znajduje się poniżej. Wszystkie inwestycje spółki Dream Houses Development Sp. z o.o. prowadzone są z zachowaniem środków ochrony nabywców, przewidzianych przez aktualnie obowiązującą Ustawę z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177 z późn. zm.), we współpracy z największymi bankami oraz instytucjami finansowymi w Polsce.

Członkowie zarządu Spółki są absolwentami Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu. Prezes firmy przez blisko 20 lat sprawował obowiązki dyrektora finansowego w największych polskich spółkach medialnych, a równolegle przez kilka lat kierował spółką zajmująca się działalnością budowlaną. W ramach wcześniejszej działalności deweloperskiej członkowie zarządu spółki zajmowali się zarządzaniem i nadzorem nad spółką Kami Sp. z o.o., która budowała w latach 2001-2003 domy na własnych działkach i na działkach klientów. Ponadto ww. spółka uczestniczyła w obrocie gruntami pod działalność deweloperską. Oprócz tego członkowie Zarządu inwestowali prywatnie w budowę domów i różnych nieruchomości. W latach 1998-2015 sprzedali kilkadziesiąt nieruchomości we Wrocławiu i okolicach.

Zarząd Spółki posiada szerokie doświadczenia w skutecznej i terminowej realizacji inwestycji we współpracy z wiodącymi instytucjami finansowymi, przy zastosowaniu pełnego, profesjonalnego rachunku oceny efektywności ekonomicznej, biznes planu, itd., jak również kilkudziesięcioletnie doświadczenie w operacyjnym zarządzaniu projektami inwestycyjnymi.

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	dz. 38/8, z obrębu: 022308_5.0001, ul. Warsztatowa, Biestrzyków, gm. Siechnice – 4 budynki mieszkalne jednorodzinne (dwulokalowe) w zabudowie bliźniaczej, tj. łącznie 8 lokali mieszkalnych w formie segmentów jednorodzinnych
Data rozpoczęcia	III kw. 2024 - pozwolenie na budowę Decyzja Nr 1309/2024 z dnia 26.06.2024 wydana przez Starostę Powiatu Wrocławskiego
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	08.07.2026 – zaświadczenie nr 717/2026 wydane przez PINB w Powiecie Wrocławskim, znak: PNB.7353-717.7349.2026.BD
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Józefosław, gm. Piaseczno, ul. Andromedy 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44) dz. 790, 792-825 obręb 0019 Józefosław, tj. „**Rezydencje Ogrodowa**” (tj. 34 budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej wraz z drogą wewnętrzną ul. Andromedy, zrealizowane w podziale na trzy Zadania Inwestycyjne: A, B, C)
Data rozpoczęcia	IV kw. 2022 - pozwolenie na budowę Decyzja Nr 1509/2022 z dnia 23.09.2022 wydana przez Starostę Powiatu Piaseczyńskiego
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	08.10.2025 – Decyzja nr 342/2025 wydana przez PINB w Piasecznie (ostateczna) 10.12.2025 – Decyzja nr 410/2025 wydana przez PINB w Piasecznie (ostateczna) 09.04.2026 – zaświadczenie nr 319/2026 wydane przez PINB w Piasecznie
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Bielany Wrocławskie, ul. Działkowa 7B, 7C, 7D, 7E, dz. 284/49-284/53, gm. Kobierzyce (cztery budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe w zabudowie bliźniaczej = 8 segmentów jednorodzinnych)
Data rozpoczęcia	I kw. 2024 - pozwolenie na budowę Decyzja Nr 346/2023 z dnia 28.02.2023, przeniesiona na Dewelopera decyzją nr 515/2024 z dnia 18.03.2024r. przez Starostę Powiatu Wrocławskiego
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	24.11.2025r – zaświadczenie nr 1102/2025 wydane przez PINB w Powiecie Wrocławskim, PNB.7353-1102.11303.2025.EB.BDJ
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Warszawa, ul. Harmonii 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 (dz. 23/37, 23/38, 23/39, 23/40 z obrębu 1-09-22), tj. „**Osiedle Ludwinowska 2 – etap C2**” (cztery budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe w zabudowie bliźniaczej = 8 segmentów jednorodzinnych)
Data rozpoczęcia	I kw. 2023 - pozwolenie na budowę Decyzja Nr 205/D/22 z dnia 22.11.2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	09.08.2024 – zaświadczenie nr IIWT/299/U/2024 wydane przez PINB dla m. st. Warszawy, PINB.IIWT.5120.197.2024.ASawzJK
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Warszawa, ul. Harmonii 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32 (dz. 23/25, 23/26, 23/27, 23/28 z obrębu 1-09-22), tj. „**Osiedle Ludwinowska 2 – etap C1**” (cztery budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe w zabudowie bliźniaczej = 8 segmentów jednorodzinnych)
Data rozpoczęcia	III kw. 2022 - pozwolenie na budowę Decyzja Nr 101/D/22 z dnia 15.06.2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	2.07.2024 – zaświadczenie nr IIWT/299/U/2024 wydane przez PINB dla m. st. Warszawy, PINB.IIWT.5120.20.2024.ASa

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Warszawa, ul. Harmonii 33 – ul. Harmonii 48 (dz. 23/15, 23/16, 23/23, 23/24, 48/1, 48/2, 49/2, 49/3, 157 z obrębu 1-09-22), tj. „**Osiedle Ludwinowska 2 – etap B**" (osiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej = 16 segmentów jednorodzinnych)
Data rozpoczęcia	I kw. 2022 - pozwolenie na budowę Decyzja Nr 32/D/22 z dnia 04.03.2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12.01.2024 – zaświadczenie nr IIWT/16/U/2024 wydane przez PINB dla m. st. Warszawy, PINB.IIOT.5120.343.2023.DBawzJK
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Warszawa, ul. Harmonii 1,3,5,7,9,11,13,15,17,19,21,23,25,27,29,31 (dz. 23/17, 23/18, 23/19, 23/20, 23/32, 23/33, 23/34, 156 z obrębu 1-09-22), tj. „**Osiedle Ludwinowska 2 – etap A**" (osiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej = 16 segmentów jednorodzinnych)
Data rozpoczęcia	I kw. 2022 - pozwolenie na budowę Decyzja Nr 33/D/22 z dnia 04.03.2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	11.09.2023 – zaświadczenie nr IIWT/109/Z/2023 wydane przez PINB dla m. st. Warszawy, PINB.IIOT.5120.232.2023.KR
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Warszawa, ul. Fortepianowa 49,50,51,52,53,54,55,56,58,60,62,64 (dz. 10/19, 10/20, 10/25, 10/26, 10/27, 10/29, 10/51 z obrębu 1-09-22), tj. „**Osiedle Ludwinowska – etap VII**" (sześć budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej = 12 segmentów jednorodzinnych)
Data rozpoczęcia	II kw. 2021 - pozwolenie na budowę Decyzja Nr 33/D/21 z dnia 12.03.2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12.05.2023 – zaświadczenie nr IIOT/95/Z/2023 wydane przez PINB dla m. st. Warszawy, PINB.IIOT.5120.130.2023.MO
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Warszawa, ul. Fortepianowa 41 – Fortepianowa 48 (dz. 10/21, 10/22, 10/23, 10/24, 10/27 z obrębu 1-09-22), tj. „**Osiedle Ludwinowska – etap VI**" (cztery budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe w zabudowie bliźniaczej = 8 segmentów jednorodzinnych)
Data rozpoczęcia	II kw. 2021 - pozwolenie na budowę Decyzja Nr 32/D/21 z dnia 12.03.2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12.05.2023 – zaświadczenie nr IIOT/94/Z/2023 wydane przez PINB dla m. st. Warszawy, PINB.IIOT.5120.131.2023.MO
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Warszawa, ul. Fortepianowa 33 – Fortepianowa 40 (dz. 10/30, 10/31, 10/40, 10/41 z obrębu 1-09-22), tj. „**Osiedle Ludwinowska – etap V**" (cztery budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe w zabudowie bliźniaczej = 8 segmentów jednorodzinnych)
Data rozpoczęcia	IV kw. 2020 - pozwolenie na budowę Decyzja Nr 251/D/20 z dnia 18.11.2020
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	21.09.2022 – zaświadczenie nr IIOT/174/Z/2022 wydane przez PINB dla m. st. Warszawy, PINB.IIOT.5120.267.2022.MO
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Warszawa, ul. Fortepianowa 25 – Fortepianowa 32 (dz. 10/32, 10/33, 10/42, 10/43 z obrębu 1-09-22), tj. „**Osiedle Ludwinowska – etap IV**"
Data rozpoczęcia	II kw. 2020 - pozwolenie na budowę Decyzja Nr 74/D/20 z dnia 17.04.2020
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12.01.2022 – zaświadczenie nr IIOT/13/Z/2022 wydane przez PINB dla m. st. Warszawy, PINB.IIOT.5120.491.2021.TM

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Warszawa, ul. Krasnowolska 30G, 30GA, 30GB, 30GC, 30GD, 30GE, dz. 8/5 – 8/11 ob. 1-08-35
Data rozpoczęcia	III kw. 2020 – pozwolenie na budowę Decyzja Nr 121/D/20 z dnia 6.07.2020
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	14.09.2021 – zaświadczenie nr IIOT/201/Z/2021 wydane przez PINB dla m. st. Warszawy, PINB.IIOT.5120.312.2021.TM
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Warszawa, ul. Fortepianowa 1 – Fortepianowa 24 (dz. 10/38, 10/39, 10/48, 10/49 – etap I; dz. 10/36, 10/37, 10/46, 10/47 ob. 1-09-22 – etap II; dz. 10/34, 10/35, 10/44, 10/45 – etap III) (tj. **Osiedle Ludwinowska – etap I**, **Osiedle Ludwinowska – etap II, Osiedle Ludwinowska – etap III** - odrębne równoległe przedsięwzięcia deweloperskie - każdy etap to cztery budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe w zabudowie bliźniaczej, tj. 8 segmentów jednorodzinnych w formie lokali mieszkalnych)
Data rozpoczęcia	Osiedle Ludwinowska etap I – III kw. 2019 (Pozwolenie na budowę Decyzja nr 157/D/19 z dnia 06.08.2019, zmieniona Decyzją 18/D/20 z dnia 22.01.2020) Osiedle Ludwinowska etap II – III kw. 2019 (Pozwolenie na budowę Decyzja nr 158/D/19 z dnia 06.08.2019, zmieniona Decyzją 19/D/20 z dnia 22.01.2020) Osiedle Ludwinowska etap III – II kw. 2020 (Pozwolenie na budowę Decyzja nr 75/D/20 z dnia 17.04.2020).
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Osiedle Ludwinowska etap I – 05.01.2021 (zaświadczenie nr IIOT/1/Z wydane przez PINB dla m. st. Warszawy, PINB.IIOT.5120.454.2020.MMwzTM) Osiedle Ludwinowska etap II - 05.01.2021 (zaświadczenie nr IIOT/2/Z wydane przez PINB dla m. st. Warszawy, PINB.IIOT.5120.455.2020.MMwzTM) Osiedle Ludwinowska etap III – 06.09.2021 (zaświadczenie nr IIOT/196/Z/2021 wydane przez PINB dla m. st. Warszawy, PINB.IIOT.5120.333.2021.TM)
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Warszawa, ul. Włodarzewska 80R – 80Z, dz. 16/33 – 16/52 ob. 2-03-16 (tj. **Wille Szczęśliwice – etap** I oraz **Wille Szczęśliwice – etap II** – formalnie dwa odrębne przedsięwzięcia deweloperskie, realizowane równolegle w ramach skoordynowanej inwestycji, obejmujące łącznie 8 segmentów jednorodzinnych, tj. dwa budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe w zabudowie bliźniaczej oraz cztery budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej)
Data rozpoczęcia	Wille Szczęśliwice – etap I – I kw. 2019 (Pozwolenie na budowę Decyzja nr 135/2018 z dnia 14.11.2018) Wille Szczęśliwice – etap II – III kw. 2019 (Pozwolenie na budowę Decyzja nr 13/2019 z dnia 24.01.2019)
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Wille Szczęśliwice – etap I - 28.07.2020 (zaświadczenie nr 33/U/2020 wydane przez PINB dla m. st. Warszawy) Wille Szczęśliwice – etap II – 31.08.2020 (zaświadczenie nr IOT/41/U/2020 wydane przez PINB dla m. st. Warszawy)
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Warszawa, ul. Perkoza 1,3,5,7,9,11,13, dz. 190-196 ob. 1-10-74 Osiedle siedmiu budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (tj. **Osiedle Bekasów – etap II**)
Data rozpoczęcia	19.04.2019 - Pozwolenie na budowę Decyzja nr 74/D/19 z dnia 10.04.2019
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	07.07.2020 – Zaświadczenie nr IIOT/91/Z/2020 wydane przez PINB dla M.St. Warszawy
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Warszawa, ul. Wyczółki 57, 57A, 57B, 57C, 59, 59A, dz. 136-140 ob. 1-08-18 Zespół trzech budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (w tym jeden budynek dwulokalowy) oraz budynek jednorodzinny wolnostojący (dwulokalowy), tj. „**Osiedle Wyczółki”**
Data rozpoczęcia	15.01.2019 - Pozwolenie na budowę Decyzja 277/D/18 z dnia 21.12.2018
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	23.12.2019 – zaświadczenie nr IIOT/186/Z/2019 wydane przez PINB dla M. St. Warszawy
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	

Adres	Warszawa, ul. Perkoza 2,4,6,8,10,12,14 (wcześniejszy adres: ul. Bekasów 28) Dz. 144/1-144/8 ob. 1-10-74 Zespół siedmiu budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, wraz z drogą wewnętrzną (tj. **Osiedle Bekasów – etap I**)
Data rozpoczęcia	9.02.2018 - Pozwolenie na budowę Decyzja nr 14/D/18 z dnia 17.01.2018
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	14.01.2019 –Zaświadczenie nr IIOT/12/Z/2019 wydane przez PINB dla M.St. Warszawy
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Warszawa, ul. Wodzirejów 13 – 15C Dz. 83/11 – 83/19, ob. 1-08-24 Zespół ośmiu budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, tj. „**Osiedle Wodzirejów”**
Data rozpoczęcia	3.08.2016 - Pozwolenie na budowę Decyzja nr 162/D/16 z 15.07.2016
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12.10.2017 – Zaświadczenie nr IIOT/136/Z/2017 wydane przez PINB dla M.St. Warszawy
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Warszawa, ul. Białozora 42-50 Dz. 1/6 – 1/7, ob. 1-09-25 Zespół pięciu budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, tj. **„Osiedle Rajskich Ptaków”**
Data rozpoczęcia	28.10.2016 - Pozwolenie na budowę Decyzja nr 293/D/16 z 10.10.2016
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12.10.2017 – Zaświadczenie nr IIOT/137/Z/2017 wydane przez PINB dla M.St. Warszawy

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie

IIII. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[1]	Adres całego przedsięwzięcia deweloperskiego: dz. ew. nr 348/1, 52/2, 51/2, obręb 3-13-53, ul. Skalnicowa, Warszawa (Dzielnica Wawer)
Numer księgi wieczystej	WA6M/00523565/9
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości [2]	Nie dotyczy – jest księga wieczysta

[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.

<table>
<tr><td>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3]</td><td colspan="2">Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości):

W bezpośrednim sąsiedztwie przedsięwzięcia deweloperskiego znajdują się działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i niezabudowane, ale wydzielone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Od strony północnej teren inwestycji przylega do drogi publicznej ul. Skalnicowej, zaś od strony południowej - do miejskiej ogólnodostępnej drogi wewnętrznej - ul. Wojtyszki.

<table>
<tr><th>Obiekt</th><th>Odległość</th></tr>
<tr><td>Przystanek autobusowy linii 219 (ul. Skalnicowa)</td><td>ok. 150 m</td></tr>
<tr><td>Przystanek autobusowy linii 142, 702, N72 (ul. Trakt Lubelski)</td><td>ok. 350 m</td></tr>
<tr><td>Szkoła Podstawowa nr 404</td><td>ok. 600 m</td></tr>
<tr><td>Przychodnia Rejonowa nr 5</td><td>ok. 400 m</td></tr>
<tr><td>DoubleTree by Hilton Hotel & Conference Centre Warsaw</td><td>ok. 300 m</td></tr>
<tr><td>Cmentarz Parafialny w Zerzniu</td><td>ok. 1,2 km</td></tr>
<tr><td>Stacja paliw ORLEN</td><td>ok. 900 m</td></tr>
<tr><td>Lidl</td><td>ok. 300 m</td></tr>
<tr><td>Biedronka</td><td>ok. 1,8 km</td></tr>
<tr><td>CH Ferio Wawer</td><td>ok. 3,0 km</td></tr>
<tr><td>Wał Miedzeszyński</td><td>ok. 2,8 km</td></tr>
<tr><td>PKP/SKM Warszawa Międzylesie</td><td>ok. 2,7 km</td></tr>
<tr><td>PKP/SKM Warszawa Falenica</td><td>ok. 5,5 km</td></tr>
<tr><td>Trasa S2 (najbliższy węzeł Lubelska)</td><td>ok. 5,0 km</td></tr>
</table>

W otoczeniu planowanej inwestycji znajdują się obszary objęte ochroną przyrody. W promieniu około 1 km od terenu inwestycji, po zachodniej stronie ul. Wał Miedzeszyński, zlokalizowany jest obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowej Wisły”.
Ponadto, w kierunku południowym i zachodnim od terenu inwestycji, w promieniu około 1 km, znajduje się Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu.
Teren planowanej inwestycji nie jest położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne.</td></tr>
<tr><td>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</td><td>Plan ogólny gminy</td><td>Brak (nie uchwalono) – przystąpienie do sporządzenia planu ogólnego M.St. Warszawy nastąpiło na podstawie uchwały nr VII/123/2024 Rady m.st. Warszawy z 4 lipca 2024 r.

Na dzień sporządzenia prospektu nie został uchwalony plan ogólny m.st. Warszawy. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pozostaje dokumentem obowiązującym do czasu wejścia w życie planu ogólnego

Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zostało uchwalone przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmienione Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., uzupełnioną Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmienione Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października</td></tr>
</table>

[3] W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

		2010 r., Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r., Uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r. oraz Uchwałą nr LIII/1611/2021 z 26 sierpnia 2021 r.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr XXIX/1070/2025** Rady m. st. Warszawy z dnia 20 listopada 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Borkowa część I (**dalej: „MPZP”**) (źródło: https://bip.warszawa.pl/web/rada-warszawy/-/uchwala-nr-xxix/1070/2025-z-2025-11-20
	Miejscowy plan rewitalizacji	Wyjaśnienie wydane przez Urząd m.st. Warszawy dnia 15 marca roku 2022 - dokument ten dostępny jest na stronie: https://um.warszawa.pl/documents/147643694/148932002/Wyjasnienia_obręby_+na_+obszarze_rewitalizacji.pdf/4d62584e-a2b5-4ea9-0347-7f0784f0b6fe?t=1763561111040 – z którego wynika, że dla obrębu 3-13-53, nie została podjęta uchwała o ustanowieniu obszaru rewitalizacji, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 09 października roku 2015 o rewitalizacji (Dz.U. z 2015 r. poz. 1777 z późn. zm.)
	Miejscowy plan odbudowy	Brak miejscowych planów odbudowy.
	Inne[4]	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **F1.4 MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,6
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	nie określono
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	35%
	Maksymalna wysokość zabudowy	10,5 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Warunki te określa § 8 ust. 1 MPZP, zgodnie z którym: Dla działek budowlanych: 1) ustala się ochronę i pielęgnację istniejącego wartościowego drzewostanu i starodrzewu, szczególnie na terenach zabudowy mieszkaniowej (MN, MN/U, MN/MW(U)) oraz usług publicznych (Up), zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) ustala się zasady gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi zgodnie z ustaleniami § 15, ust. 4 MPZP;

[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.

		3) ustala się stosowanie urządzeń grzewczych zgodnie z warunkami określonymi w § 15 ust. 5 MPZP; 4) ustala się zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych, zgodnie z minimalnym procentowym udziałem powierzchni biologicznie czynnej określonym w ustaleniach szczegółowych; 5) na terenach D1.6MN, C5.5MN, C8.3MN, C9.3MN, C9.4MN, C9.5MN, C10.3MN, C10.5MN ustala się zachowanie charakteru leśnego działki i zachowanie najcenniejszego drzewostanu; 6) zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane. Zgodnie z § 8 ust. 2 MPZP: Dla terenu zieleni urządzonej – parku (ZP) oraz terenów wód powierzchniowych i zieleni urządzonej (WS-ZP): 1) ustala się ochronę i pielęgnację istniejącej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej, a w szczególności ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, zgodnie z przepisami odrębnymi; 2)ustala się nasadzenia drzew i krzewów, uzupełnianie zieleni; 3) ustala się zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych, zgodnie z minimalnym procentowym udziałem powierzchni biologicznie czynnej określonym w ustaleniach szczegółowych; 4) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi. Zgodnie z § 8 ust. 3 MPZP: Dla terenów ulic (dróg publicznych) (KD), dróg wewnętrznych (KDw) i placu miejskiego (KDPM): 1) ustala się ochronę i pielęgnację istniejącej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej, a w szczególności ochronę istniejących wartościowych drzew, zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) ustala się zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew oraz nasadzenia szpalerów drzew, w rejonach lokalizacji wyznaczonych na rysunku planu; lokalizacja szpaleru drzew w przekroju ulicy może podlegać zmianom; 3) dla szpalerów drzew ustala się wydzielanie trawników, powierzchni przepuszczalnych lub pasów zieleni niskiej o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi; 4) na wydzielonych trawnikach, pasach zieleni i powierzchniach wokół drzew określonych w pkt 3 zakazuje się lokalizowania innych obiektów, w szczególności miejsc parkingowych, tablic i urządzeń reklamowych lub elementów MSI; 5)ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z § 15 ust. 4 MPZP. Zgodnie z § 8 ust. 4 MPZP: W zakresie ochrony wód: 1) ustala się zachowanie i ochronę istniejącej sieci hydrograficznej na obszarze objętym planem, w szczególności Kanału Zagoździańskiego i Rowu Miedzeszyńskiego w celu utrzymania funkcji przyrodniczych i funkcji związanych z odwodnieniem terenu; 2) zakazuje się zasypywania lub przekrywania zbiorników wodnych, istniejących rowów lub kanałów oznaczonych na rysunku planu, z wyjątkiem realizacji mostków, kładek lub przepustów drogowych, z uwzględnieniem ustaleń pkt 3; 3) dopuszcza się przebudowę i zmianę usytuowania odcinków istniejących kanałów i rowów, w miejscach wyznaczonych na rysunku planu jako projektowane rowy lub kanały; do czasu przebudowy, zmiany usytuowania kanału lub rowu należy zachować istniejące odcinki kanału lub rowu w należytym stanie i zgodnie z warunkami, o których mowa w pkt 2; 4) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dróg do rowów, zbiorników retencyjnych lub zbiorników retencyjno-rozsączających, z uwzględnieniem ustaleń § 15 ust. 4 pkt 1 i 2 MPZP;

		5) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 2 MPZP; 6) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 4 m, od górnej krawędzi skarpy rowów, kanałów i zbiorników wodnych. Zgodnie z § 8 ust 5MPZP: Ustala się, że działalność produkcyjna, usługowa lub techniczna, nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska, w tym w zakresie emisji substancji do powietrza, pól elektromagnetycznych, hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi; zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Zgodnie z § 8 ust 6 MPZP: W zakresie przeciwdziałania powstawaniu zanieczyszczeń na terenie ul. Skalnicowej (2 KDZ), ul. Mrówczej (1 KDZ) i ul. Trakt Lubelski (3KDZ): 1) przy przebudowie ulicy ustala się wprowadzenie rozwiązań technicznych i przestrzennych sprzyjających ograniczaniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań np. poprzez: wymianę nawierzchni, wprowadzenie i uzupełnianie zieleni przyulicznej, zagospodarowanie sprzyjające uspokojeniu ruchu; 2) zakazuje się lokalizowania ekranów akustycznych. Zgodnie z § 8 ust 7 MPZP: W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami terenów przylegających do ul. Skalnicowej (2 KDZ), ul. Mrówczej (1 KDZ) oraz ul. Trakt Lubelski (3KDZ oraz część ulicy poza obszarem planu): 1) ustala się realizację nowej zabudowy zlokalizowanej od strony ulic z zastosowaniem rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających właściwe warunki akustyczne w pomieszczeniach zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności przegród zewnętrznych o wysokiej izolacyjności; 2) dopuszcza się renowację akustyczną budynków istniejących, tzn. przebudowę budynku, której celem jest zabezpieczenie wnętrz budynku przed hałasem i drganiami z zewnątrz, obniżenie lub tłumienie hałasów i drgań, między innymi poprzez: wprowadzenie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej, renowację elewacji, przebudowę wnętrz itp.; 3) dopuszcza się wprowadzanie zieleni lub budynków o funkcjach usługowych od strony ulic, stanowiących izolację akustyczną dla zabudowy w głębi terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Warunki te określa § 9 ust. 4 MPZP, zgodnie z którym dopuszcza się zachowanie istniejących elementów identyfikacji przestrzennej takich jak: pomniki, tablice pamiątkowe, kapliczki, krzyże przydrożne.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy terenu inwestycji

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Warunki te określa § 22 ust. 4 pkt 5 lit.a MPZP, zgodnie z którym obsługa komunikacyjna od strony ul. Wojtyszki 10 KDL, terenu drogi wewnętrznej F1.3 KDw lub ul. Skalnicowej 2 KDZ,
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Warunki te określa § 15 ust. 1 MPZP, zgodnie z którym określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze planu: 1) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej lub zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich przebudowę lub rozbudowę, w powiązaniu z układem zewnętrznym istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych; 2) dopuszcza się przebudowę lub zmianę usytuowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami budowlanymi lub zagospodarowaniem terenu, zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych; 3) ustala się lokalizowanie przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających: ulic (dróg publicznych) KD oraz placu miejskiego KD-PM; 4) w przypadku braku możliwości lokalizowania przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami zawartymi w pkt 3, dopuszcza się ich lokalizowanie w liniach rozgraniczających pozostałych niewymienionych w pkt 3 terenów, z wyłączeniem terenu lasu ZL, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych; 5) dopuszcza się realizację kanałów technologicznych lub kanałów zbiorczych (tuneli wieloprzewodowych) dla sieci i urządzeń 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	2 KDZ ul. Skalnicowa - teren drogi publicznej 10 KDL ul. Wojtyszki - teren drogi publicznej 34 KDD ul. Południowa - teren drogi publicznej F5.2 KDw – teren drogi wewnętrznej F5.4 KDw – teren drogi wewnętrznej F1.3 KDw – teren drogi wewnętrznej F1.2 MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej F1.5 MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej F1.6 MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług F5.1 MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej F5.3 MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej F5.5 MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej D1.3MN/MW(U) – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług D5.3MN/MW(U) – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług
	Maksymalna intensywność zabudowy	2 KDZ ul. Skalnicowa – nie dotyczy 10 KDL ul. Wojtyszki – nie dotyczy 34 KDD ul. Południowa – nie dotyczy F5.2 KDw – teren drogi wewnętrznej - nie dotyczy F5.4 KDw – teren drogi wewnętrznej - nie dotyczy F1.3 KDw – teren drogi wewnętrznej - nie dotyczy

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

		F1.2 MN – 0,6 F1.5 MN – 0,6 F1.6 MN/U – 0,7 F5.1 MN – 0,6 F5.3 MN – 0,6 F5.5 MN – 0,6 D1.3MN/MW(U) – 0,9 D5.3MN/MW(U) – 0,9
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	2 KDZ ul. Skalnicowa – nie dotyczy 10 KDL ul. Wojtyszki – nie dotyczy 34 KDD ul. Południowa – nie dotyczy F5.2 KDw – droga wewnętrzna - nie dotyczy F5.4 KDw – droga wewnętrzna - nie dotyczy F1.3 KDw – droga wewnętrzna - nie dotyczy F1.2 MN – nie określono F1.5 MN – nie określono F1.6 MN/U – nie określono F5.1 MN – nie określono F5.3 MN – nie określono F5.5 MN – nie określono D1.3MN/MW(U) – nie określono D5.3MN/MW(U) – nie określono
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	2 KDZ ul. Skalnicowa – nie dotyczy 10 KDL ul. Wojtyszki – nie dotyczy 34 KDD ul. Południowa – nie dotyczy F5.2 KDw – droga wewnętrzna - nie dotyczy F5.4 KDw – droga wewnętrzna - nie dotyczy F1.3 KDw – droga wewnętrzna - nie dotyczy F1.2 MN – 35 % F1.5 MN -35% F1.6 MN/U – 40% F5.1 MN – 35% F5.3 MN – 35% F5.5 MN – 35% D1.3 MN/MW(U) oraz D5.3MN/MW(U) – 30%, przy czym maksymalna powierzchnia zabudowy budynku wielorodzinnego nie może przekraczać 350 m²
	Maksymalna wysokość zabudowy	2 KDZ ul. Skalnicowa – nie dotyczy 10 KDL ul. Wojtyszki – nie dotyczy 34 KDD ul. Południowa – nie dotyczy F5.2 KDw – droga wewnętrzna - nie dotyczy F5.4 KDw – droga wewnętrzna - nie dotyczy F1.3 KDw – droga wewnętrzna - nie dotyczy dla terenów F1.2 MN, F1.5 MN, F1.6 MN/U,F5.1 MN,F5.3 MN,F5.5 MN, - ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m, przy czym dla budynków z dachami spadzistymi nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem, że: dla budynków z dachami płaskimi – maksymalnie 9 m oraz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, a dla budynków gospodarczych i garaży – maksymalnie 5 m, dla terenów D1.3MN/MW(U), D5.3MN/MW(U): ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10 m, z zastrzeżeniem, że: - w wyznaczonej na rysunku planu strefie zabudowy od strony ul. Skalnicowej – maksymalnie 11,5 m i nie więcej niż 3 kondygnacje, - dla budynków gospodarczych i garaży – maksymalnie 5 m,
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	2 KDZ ul. Skalnicowa – 10% 10 KDL ul. Wojtyszki – 0% 34 KDD ul. Południowa – 0% F5.2 KDw – 1% F5.4 KDw – 1% F1.3 KDw – 1 %

		F1.2 MN – 50% F1.5 MN – 50% F1.6 MN/U – 40% F5.1 MN – 50% F5.3 MN – 50% F5.5 MN – 50% D1.3MN/MW(U) – 40% D5.3MN/MW(U) – 40%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 KDZ ul. Skalnicowa – nie dotyczy 10 KDL ul. Wojtyszki – nie dotyczy 34 KDD ul. Południowa – nie dotyczy F5.2 KDw – droga wewnętrzna - nie dotyczy F5.4 KDw – droga wewnętrzna - nie dotyczy F1.3 KDw – droga wewnętrzna - nie dotyczy dla terenów F1.2 MN, F1.5 MN, F1.6 MN/U,F5.1 MN,F5.3 MN,F5.5 MN,D1.3MN/MW(U), D5.3MN/MW(U) warunki te określa § 14 ust. 2 pkt 6 MPZP, zgodnie z którym: Ustala się następujące wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
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	Nie dotyczy – jest plan miejscowy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy - teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
	forma architektoniczna	Nie dotyczy - teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy - teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy - teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy - teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy - teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy - teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy - teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy - teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy - teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy - teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy - teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy - teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[6], zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Teren przedsięwzięcia objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu Borkowa część I, przyjętym uchwałą nr XXIX/1070/2025 Rady m.st. Warszawy z dnia 20 listopada 2025 r. W promieniu 1 km od przedsięwzięcia przewiduje się w szczególności rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, realizację i rozbudowę układu drogowego, budowę oraz rozbudowę sieci infrastruktury technicznej, rozwój terenów zieleni urządzonej, ciągów pieszych i rowerowych oraz lokalizację nieuciążliwych usług służących obsłudze mieszkańców. W bezpośrednim otoczeniu inwestycji dominującą funkcją pozostaje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak dostępnych informacji publicznych o decyzjach mogących mieć istotny wpływ na sposób zagospodarowania terenów w promieniu 1 km od przedsięwzięcia.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	W publicznie dostępnych rejestrach nie stwierdzono decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dotyczących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które mogłyby mieć istotny wpływ na teren objęty przedsięwzięciem deweloperskim.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy. W promieniu 1 km od przedsięwzięcia nie ustanowiono obszarów ograniczonego użytkowania mogących mieć wpływ na korzystanie z nieruchomości.
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy. Nie uchwalono miejscowych planów odbudowy obejmujących teren przedsięwzięcia ani jego otoczenie.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Teren przedsięwzięcia nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wskazanym na mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego.
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	W promieniu 1 km od przedsięwzięcia deweloperskiego ujawniono decyzję nr 34/WAW/CP/2025 dotyczącą budowy sieci kanalizacyjnej DN200 oraz decyzję nr 33/WAW/CP/2025 dotyczącą budowy sieci wodociągowej DN100 przy ul. Południowej w obrębie 3-13-48. Przedmiotowe inwestycje stanowią element rozbudowy sieci infrastruktury technicznej.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Nie stwierdzono obowiązujących decyzji mogących mieć istotny wpływ na teren przedsięwzięcia.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy

[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.

	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie stwierdzono publicznie dostępnych informacji o inwestycjach mogących mieć istotny wpływ na teren przedsięwzięcia.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy

IV. 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**
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Przedsięwzięcie deweloperskie realizowane jest na podstawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr **294/WAW/PB/2024** z dnia 4 lipca 2024 r., znak sprawy: UD-XIII-WAB-AB.6740.570.2023.KLA, zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielającej pozwolenia na budowę. Powyższa decyzja została przeniesiona na Dewelopera na mocy ostatecznej i prawomocnej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr **267/WAW/PB/2026/P** z dnia 27 maja 2026 r., znak sprawy: UD-XIII-WAB-AB.6740.247.2026.JCH (dot. sprawy nr UD-XIII-WAB-AB.6740.570.2023.KLA). Ponadto, w dniu 05 października 2026 r. Prezydent m.st. Warszawy wydał decyzję nr **515 /WAW/PB/2026/Z**, znak sprawy Znak: UD-XIII-WAB-AB.6740.352.2026.SSO, ostateczną i prawomocną , zmieniającą decyzję nr 294/WAW/PB/2024 z dnia 4 lipca 2024 r. w zakresie zatwierdzenia zamiennego projektu zagospodarowania terenu oraz zamiennego projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę w zakresie wprowadzonych zmian, obejmujących między innymi: <u>Projekt zagospodarowania terenu:</u> - zaprojektowanie drogi wewnętrznej o szerokości 6m zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Borkowa część I (Uchwała Nr XXIX/1070/2025 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 20 listopada 2025 r.) i związane z tym przesunięcia miejsc postojowych (odsunięcie od budynku); - zmiana rodzaju nawierzchni miejsc postojowych i w związku z tym zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce z 54,14 % do ustalonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu Borkowa część I minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej - 50 %; - powiększenie powierzchni zabudowy dla całej inwestycji z 1077,80 m² do 1154,76 m² wynikające z przyjęcia izolacji cieplnej ścian zewnętrznych o grubości 20 cm zamiast pierwotnych 15 cm oraz nadwieszenia od strony elewacji wejściowej;	

	- zmiana bryły budynku powyżej parteru (wysokości budynku do 10,5 m i kątów nachylenia połaci dachowych – 22° i 30°) oraz dodanie kondygnacji poddasza użytkowego, stanowiącego trzecią kondygnację. <u>Projekt architektoniczno-budowlany:</u> - zmiana bryły budynku powyżej parteru (wysokości budynku do 10,5 m i kątów nachylenia połaci dachowych - 22° i 30°) oraz dodanie kondygnacji poddasza użytkowego, stanowiącego trzecią kondygnację; - dostosowanie materiałów i kolorystyki wykończenia zewnętrznego budynku do ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Borkowa część I; - powiększenie powierzchni zabudowy dla całej inwestycji z 1077,80 m² do 1154,76 m² wynikające z przyjęcia izolacji cieplnej ścian zewnętrznych o grubości 20 cm zamiast pierwotnych 15 cm oraz nadwieszenia od strony elewacji wejściowej, - geometrii schodów z parteru na piętro, - wielkości i usytuowania części otworów okiennych. Pozostałe warunki decyzji Nr 294/WAW/PB/2024 z dnia 4 lipca 2024 r. przeniesionej decyzją Nr 267/WAW/PB/2026/P z dnia 27 maja 2026 r. pozostały bez zmian. Przedmiotem niniejszego przedsięwzięcia deweloperskiego jest budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych o parametrach wynikających z projektu zamiennego zatwierdzonego ostatnią z ww. decyzji Prezydenta m. st. Warszawy.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	nie dotyczy – inwestycja nie zakończona	
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 - inwestycja realizowana na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	nie dotyczy – inwestycja nie zakończona	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Planowane rozpoczęcie – 20.07.2026 roku Planowane zakończenie - do 31.12.2027 roku.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	liczba budynków	W ramach przedsięwzięcia deweloperskiego realizowanych jest 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych z poddaszem użytkowym, w zabudowie bliźniaczej. Każdy budynek posiada po dwa lokale mieszkalne. Razem inwestycja posiada 16 lokali mieszkalnych.
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości Budynki zostały usytuowane w 4 zespołach zabudowy bliźniaczej, po 2 budynki w każdym zespole. W obrębie jednego zespołu zabudowy bliźniaczej budynki są połączone ściana oddzielającą, wobec czego odstęp pomiędzy nimi nie występuje. Odległość pomiędzy poszczególnymi zespołami zabudowy bliźniaczej wynosi od około 12 m do około 22 m.
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	norma PN-ISO9836:2022-07 – tj. norma obowiązująca w dniu złożenia wniosku o pozwolenie na budowę, zgodnie z art. 5a ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177 z późn. zm.)	

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	**100%** - środki własne Dewelopera, w tym środki pochodzące z wpłat Nabywców, udostępniane Deweloperowi poprzez otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy na zasadach określonych w ustawie. *Uwaga: procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego może zmieniać się wraz z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego – w szczególności możliwe jest wykorzystanie środków z kredytu deweloperskiego.*
	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 %** - *zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (Dz. U z 2022 poz. 1341).*
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Rozliczenie ceny za nabycie przedmiotu umowy objętej przepisami Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177 z późn. zm.) nastąpi poprzez otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, na podstawie zawartej przez Dewelopera umowy otwarcia i prowadzenia tego rachunku. Zasady funkcjonowania zabezpieczenia środków nabywcy określają Rozdział 2 i Rozdział 3 ww. ustawy. W szczególności, zgodnie z art. 8 ustawy: 1. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. 2. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach. 3. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy, prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi lub kasie i wyłącznie z ważnych powodów. Zgodnie z art. 10 ust. 1 w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub inną kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank lub kasę, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. Zapłata kwot na poczet ceny nabycia dokonywana będzie na wyodrębniony subrachunek (rachunek wirtualny) służący do ewidencji wpłat nabywcy, którego numer zostanie wskazany w umowie z nabywcą, a który będzie prowadzony przez bank lub kasę w ramach mieszkaniowego rachunku powierniczego. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. Warunkiem wypłaty środków z rachunku na rzecz dewelopera jest stwierdzenie przez bank lub kasę ukończenia danego etapu realizacji określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego wskazanym w prospekcie informacyjnym. Wypłaty będą realizowane przez bank lub kasę po spełnieniu określonych w ustawie wymogów, lecz nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej z	

[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.

<table>
<tr><td></td><td>Nabywcą Wypłata ostatniej części ceny, obejmującej ostatni etap przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, nastąpi po zawarciu końcowej umowy przenoszącej własność, na podstawie udostępnionego bankowi wypisu aktu notarialnego. Zgodnie z art. 17.1 ustawy bank lub kasa dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym.

W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w jego harmonogramie, 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 w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. Koszty prowadzenia rachunku obciążają Dewelopera. Każdy Nabywca ma swój przypisany numer rachunku, a Deweloper przekazuje bankowi lub kasie w związku z realizacją umowy dane osobowe Nabywców.</td></tr>
<tr><td>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</td><td>Bank ING Bank Śląski S.A.</td></tr>
<tr><td>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</td><td>
<table>
<tr><th>Etap realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</th><th>Termin zakończenia</th><th>% kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</th></tr>
<tr><td>1. Przygotowanie terenu budowy i budowa stanu zero wszystkich budynków</td><td>30.09.2026 (etap zakończony)</td><td>25%</td></tr>
<tr><td>2. Budowa ścian zewnętrznych, schodów i stropu parteru wszystkich budynków</td><td>31.12.2026</td><td>15%</td></tr>
<tr><td>3. Budowa więźby dachowej wszystkich budynków</td><td>31.03.2027</td><td>20%</td></tr>
<tr><td>4. Budowa stanu surowego otwartego wszystkich budynków</td><td>30.06.2027</td><td>15%</td></tr>
<tr><td>5. Budowa stanu surowego zamkniętego wszystkich budynków (bez drzwi zewnętrznych i bram garażowych na tym etapie, w celu uniknięcia przypadkowego uszkodzenia)</td><td>30.09.2027</td><td>15%</td></tr>
<tr><td>6. Zakończenie budowy stanu deweloperskiego wraz z zagospodarowaniem terenu, odbiorem sieci i przyłączy przez gestorów oraz dopuszczeniem do użytkowania przez PINB wszystkich budynków</td><td>31.12.2027</td><td>10%</td></tr>
<tr><td colspan="3">Uwaga: Poniesione przez Dewelopera przed rozpoczęciem inwestycji koszty zakupu gruntu są stopniowo refinansowane przez Nabywców w kolejnych etapach budowy, gdyż przekraczają maksymalny określony w ustawie % kosztów pojedynczego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</td><td>W przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych odnośnie wysokości stawek podatku od towarów i usług, ceny wynikające z umów ulegną odpowiedniej zmianie z tego wynikającej. W takim przypadku, gdy po stronie Nabywcy powstanie obowiązek dopłaty, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 30 (trzydzieści) dni od daty powiadomienia o powyższym obowiązku, nie później jednak niż do dnia zawarcia Umowy Sprzedaży. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy powinno być złożone w formie pisemnej z podpisem poświadczonym notarialnie.</td></tr>
<tr><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td>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</td><td>Zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy, Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy: dokumentowanej aktem notarialnym w następujących przypadkach:
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</td></tr>
</table>

jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	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 nie przeniesienia 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 lub kasą 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. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy, w przypadkach określonych w art. 41 ust. 7, 8 ustawy: a) 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; b) 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. Ponadto, zgodnie z art. 44 ustawy: 1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 ustawy, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy. 2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 ustawy, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. 3. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy.
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 – **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, 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.~~ **– nie dotyczy (przedsięwzięcie / zadanie inwestycyjne nie obejmuje lokali użytkowych)**

II. W biurze firmy Dream Houses Development Sp. z o .o. osoby zainteresowane zawarciem umowy deweloperskiej lub innej umowy odpowiednio do zakresu umowy mogą zapoznać się z:

(uwaga: pozycje wykreślone nie mają zastosowania dla przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego / zadania inwestycyjnego)

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

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku ING Bank Śląski S.A. prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2016 r. poz. 996 z późn. zm.)

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:
- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec ING Bank Śląski S.A.. z siedzibą w Katowicach,

- 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, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Bank ING Bank Śląski S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych: bank nie korzysta z innych znaków towarowych

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

IV. 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. Nr 140, poz. 939 z późn. zm.) ~~Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.~~ – **nie dotyczy Banku ING Bank Śląski S.A.**

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA
BUDYNEK 1 / 2 / 3 / 4 / 5 / 6 / 7 / 8 – LOKAL A1/A2/A3/A4

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	x.xxx.xxx zł brutto – cena lokalu mieszkalnego wraz ze związanym z własnością tego lokalu udziałem w nieruchomości wspólnej obliczonym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 85, poz. 388 z późn. zm.)
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Budynek 1 – lokal A1 – 146,06 m² Budynek 1 – lokal A2 – 131,46 m² Budynek 2 – lokal A3 – 131,46 m² Budynek 2 – lokal A4 – 146,06 m² Budynek 3 – lokal A1 – 146,06 m² Budynek 3 – lokal A2 – 131,46 m² Budynek 4 – lokal A3 – 131,46 m² Budynek 4 – lokal A4 – 146,06 m² Budynek 5 – lokal A1 – 146,06 m² Budynek 5 – lokal A2 – 131,46 m² Budynek 6 – lokal A3 – 131,46 m² Budynek 6 – lokal A4 – 146,06 m² Budynek 7 – lokal A1 – 146,06 m² Budynek 7 – lokal A2 – 131,46 m² Budynek 8 – lokal A3 – 131,46 m² Budynek 8 – lokal A4 – 146,06 m²
Cena m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	..... zł / m^2
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa	do 30.09.2028 roku

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		
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	3 (trzy), w tym poddasze użytkowe stanowiące tzw. open space
	Technologia wykonania	Technologia tradycyjna, murowana, dachy spadziste.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Patrz załącznik nr 4 do prospektu informacyjnego
	Liczba lokali w budynku	2 (budynek jednorodzinny, dwulokalowy)
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Budynek 1 – lokal A1 – 2 miejsca postojowe zewnętrzne Budynek 1 – lokal A2 – 2 miejsca postojowe zewnętrzne Budynek 2 – lokal A3 – 2 miejsca postojowe zewnętrzne Budynek 2 – lokal A4 – 2 miejsca postojowe zewnętrzne Budynek 3 – lokal A1 – 2 miejsca postojowe zewnętrzne Budynek 3 – lokal A2 – 2 miejsca postojowe zewnętrzne Budynek 4 – lokal A3 – 2 miejsca postojowe zewnętrzne Budynek 4 – lokal A4 – 2 miejsca postojowe zewnętrzne Budynek 5 – lokal A1 – 2 miejsca postojowe zewnętrzne Budynek 5 – lokal A2 – 2 miejsca postojowe zewnętrzne Budynek 6 – lokal A3 – 2 miejsca postojowe zewnętrzne Budynek 6 – lokal A4 – 2 miejsca postojowe zewnętrzne Budynek 7 – lokal A1 – 2 miejsca postojowe zewnętrzne Budynek 7 – lokal A2 – 2 miejsca postojowe zewnętrzne Budynek 8 – lokal A3 – 2 miejsca postojowe zewnętrzne Budynek 8 – lokal A4 – 2 miejsca postojowe zewnętrzne
	Dostępne media w budynku	Woda, kanalizacja, prąd, gaz, światłowód
	Dostęp do drogi publicznej	Tak – dostęp do drogi publicznej ul. Skalnicowej, bezpośrednio z terenu nieruchomości na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal A1 – trzykondygnacyjny lokal mieszkalny znajduje się w budynku jednorodzinnym dwulokalowym. Na parterze budynku zlokalizowany jest wspólny hol wejściowy stanowiący część wspólną nieruchomości, z którego prowadzą niezależne wejścia do dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych – lokalu A1 i A2. Lokal A1 usytuowany jest w wschodniej części budynku. Lokal A2 – trzykondygnacyjny lokal mieszkalny znajduje się w budynku jednorodzinnym dwulokalowym. Na parterze budynku zlokalizowany jest wspólny hol wejściowy stanowiący część wspólną nieruchomości, z którego prowadzą niezależne wejścia do dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych – lokalu A1 i A2. Lokal A2 usytuowany jest w zachodniej części budynku. Lokal A3 – trzykondygnacyjny lokal mieszkalny znajduje się w budynku jednorodzinnym dwulokalowym. Na parterze budynku zlokalizowany jest wspólny hol wejściowy stanowiący część wspólną nieruchomości, z którego prowadzą niezależne wejścia do dwóch	

	samodzielnych lokali mieszkalnych – lokalu A3 i A4. Lokal A3 usytuowany jest w zachodniej części budynku. Lokal A4 – trzykondygnacyjny lokal mieszkalny znajduje się w budynku jednorodzinnym dwulokalowym. Na parterze budynku zlokalizowany jest wspólny hol wejściowy stanowiący część wspólną nieruchomości, z którego prowadzą niezależne wejścia do dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych – lokalu A3 i A4. Lokal A4 usytuowany jest w wschodniej części budynku.
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia użytkowa – patrz powyżej Układ pomieszczeń – patrz załącznik nr 5 do prospektu informacyjnego (plan budynku) Standard prac wykończeniowych - patrz załącznik nr 4 do prospektu informacyjnego
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy – inwestycja w budowie
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy – inwestycja w budowie
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy – inwestycja nie obejmuje lokali użytkowych
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy – inwestycja nie obejmuje lokali użytkowych
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy – inwestycja nie obejmuje lokali użytkowych

Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do reprezentacji dewelopera

Dream Houses Development Sp. z o.o.
Pełnomocnik Spółki
Andrzej Rekowski

Załączniki do prospektu informacyjnego:

1. Plan osiedla z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego objętego częścią indywidualną prospektu informacyjnego.
2. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku i lokalu mieszkalnego oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
3. 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. ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
4. Standard wykończenia domu jednorodzinnego, lokalu mieszkalnego i części wspólnych osiedla
5. Plan lokalu mieszkalnego objętego częścią indywidualną prospektu informacyjnego

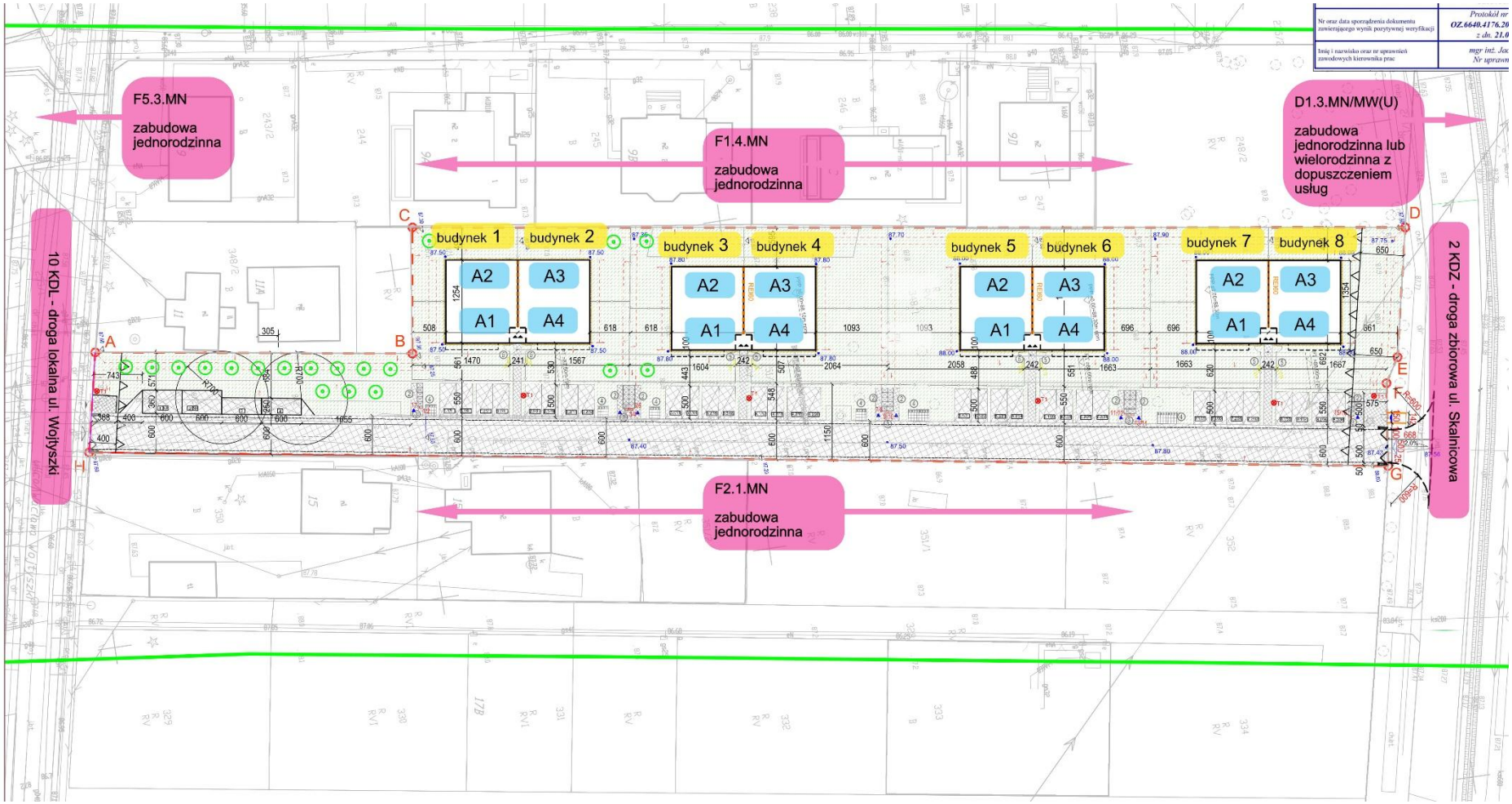
Załącznik nr 1

” Domy przy ul. Skalnicowej” - plan osiedla z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego objętego częścią indywidualną prospektu informacyjnego.



Załącznik nr 2

” Domy przy ul. Skalnicowej” - szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku i lokalu mieszkalnego oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).



Załącznik nr 3

”Domy przy ul. Skalnicowej” – 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. ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

(wzór umowy deweloperskiej w odrębnym pliku)

Załącznik nr 4

"Domy przy ul. Skalnicowej" – standard wykończenia domu jednorodzinnego, lokalu mieszkalnego i części wspólnych osiedla

Element standardu	Opis standardu
Konstrukcja budynku	- Posadowienie budynku bezpośrednio na płycie żelbetowej; - Mury zewnętrzne z bloczków ceramicznych; - Ściany wewnętrzne z bloczków ceramicznych; - Kominy wentylacyjne systemowe firmy Schiedel lub Konekt lub równoważne (wentylacja grawitacyjna); - Stropy żelbetowe monolityczne, zbrojenia stanu zero i stropów zgodne z projektem; - Szczelina dylatacyjna pomiędzy budynkami zgodnie z projektem; - Ściana wewnętrzna międzylokalowa w każdym budynku gr. 38cm z pustaków ceramicznych;
Dach	- Dachy spadziste, dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu 22st. i 30st. kryte betonową dachówką płaską w kolorze szarym; - W każdym budynku dwulokalowym łącznie 8 okien dachowych, w tym 2 okna z funkcją wyłazu, tj. po 4 okna dachowe i 1 okno z funkcją wyłazu dla każdego lokalu mieszkalnego; - Rynny i rury spustowe w kolorze zgodnym z projektem, z możliwością częściowego ukrycia rur w elewacji;
Wykończenie zewnętrzne budynku	- Ściany zewnętrzne ocieplone styropianem o grubości 15 i 20 cm, z miejscowym zastosowaniem płyty PIR na wybranych fragmentach elewacji, pokryte tynkiem silikonowym 1,5 mm oraz miejscowo lamelami elastycznymi na podbudowie zbrojonej siatką, ze wstawkami dekoracyjnymi z tynku o innym kolorze; - Kolorystyka elementów elewacji zgodna z projektem architektonicznym i zbliżona estetycznie do wizualizacji osiedla, z zastrzeżeniem uwarunkowań wynikających z dostępności konkretnych materiałów oraz palet kolorystycznych producentów; - Cokoły z tynku mozaikowego 1,5 mm oraz opaski żwirowe wokół budynków; - Parapety zewnętrzne z blachy stalowej powlekanej; - Tarasy w ogrodzie do własnej aranżacji; - Drzwi wejściowe do każdego budynku osłonięte od góry podcieniem;
Stolarka okienna i drzwiowa	- Stolarka okienna i drzwiowa balkonowa z PCV w okleinie drewnopodobnej 1-stronnie, szklenie trzyszybowe, wsp. U ≤ 0.9 W/m2K, okna z funkcją rozszczelnienia-mikrowentylacji (w pomieszczeniach mieszkalnych wyposażone w nawiewniki); okna dachowe i okna dachowe z funkcja wyłazu wsp. U≤ 1,1 W/m2K; - Drzwi wejściowe do budynku metalowe, kolor jasny dąb lub zbliżony, bądź okleina drewnopodobna, pełne lub z przeszkleniami typu refleks, wkładka klucz-gałka klasy C, w kolorystyce zbliżonej z projektem architektonicznym; - Drzwi wejściowe do lokali metalowe, kolor jasny dąb lub zbliżony, bądź okleina drewnopodobna, pełne, wkładka klucz-gałka klasy C, w kolorystyce zbliżonej z projektem architektonicznym
Wykończenie wewnętrzne budynku	- Izolacje podposadzkowe na parterze, 1 piętrze i poddaszu z folii i styropianu, grubości izolacji na każdej kondygnacji zgodnie z projektem; - Podkłady podposadzkowe wykonane maszynowo; - Ściany tynkowane tynkiem gipsowym maszynowym III kategorii, niemalowane. We wszystkich łazienkach i kotłowni tynki niewygładzone, umożliwiające montaż płytek (z uwzględnieniem możliwych ograniczeń aranżacyjnych wynikających z montażu na podłodze i ścianie kotłowni pieca i zasobnika c.o./c.w.); - Ocieplenie poddasza użytkowego w warstwie dachowej: wełna mineralna gr. 20cm model Rockwool Toprock Premium lub równoważny, paroizolacja, zabudowa z płyty g-k na ruszcie stalowym (bez malowania, tynków i gładzi); poddasze użytkowe w stanie deweloperskim pozostawione jako jedna przestrzeń użytkowa typu „open space", do własnej aranżacji przez Nabywcę; - Schody żelbetowe wewnętrzne na 1 piętro i poddasze użytkowe; balustrady wewnętrzne przy schodach do własnej aranżacji; - Otwory drzwiowe przygotowane do montażu standardowych ościeżnic systemowych regulowanych, niewykańczane od wewnątrz; brak drzwi wewnętrznych oraz parapetów wewnętrznych (do własnego wyboru i aranżacji przez Klienta);
Media	- Komplet przyłączy mediów (energetyczne, gazowe, wod-kan., internet światłowodowy) doprowadzony do każdego budynku i lokalu mieszkalnego; - Rozmieszczenie skrzynek elektrycznych i gazowych na terenie zewnętrznym zgodnie z warunkami przyłączenia wydanymi przez gestorów sieci oraz odrębnymi opracowaniami projektowymi branżowymi (tj. z możliwością modyfikacji w stosunku do rozmieszczenia sieci wewnątrzosiedlowych wstępnie przewidzianego w projekcie zagospodarowania terenu dla budynków); - Pomiar zużycia mediów za pomocą indywidualnych liczników (lub podliczników) dla każdego lokalu mieszkalnego (z możliwością ulokowania liczników we wspólnych skrzynkach mediów przed budynkami lub w ogrodzeniu od frontu osiedla);

Instalacje sanitarne	- Instalacja wodna z rur alupex, zasilana z sieci miejskiej MPWiK w Warszawie; - Podejścia i odpływy wody rozmieszczone zgodnie ze schematami instalacji w projekcie technicznym, stosownie do przeznaczenia pomieszczeń; - Wszystkie podejścia pod przybory zakorkowane tymczasowymi korkami PE, bez białego montażu i armatury; - Zawór na zewnątrz budynku od strony ogrodu (dla każdego z lokali); - Kanalizacja sanitarna podłączona do sieci miejskiej MPWiK w Warszawie wykonana z rur PCV; - Instalacja gazowa zasilana z sieci gazowej Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o., Oddział Zakład Gazowniczy w Warszawie, doprowadzona do pomieszczenia WC z kotłownią na parterze i podłączona do kotła gazowego. Źródło ciepła: jednofunkcyjny kocioł gazowy centralnego ogrzewania współpracujący z zasobnikiem ciepłej wody użytkowej o pojemności min. 120 litrów, z instalacją cyrkulacji ciepłej wody użytkowej. Sterowanie temperaturą wewnątrz lokalu mieszkalnego za pomocą termostatu pokojowego wspólnego dla całego lokalu.- - Rozprowadzenie ciepła: ogrzewanie wodne podłogowe z rur wielowarstwowych w systemie rozdzielaczowym. Pętle grzewcze ogrzewania podłogowego z rur (PEX-Al-PEX), - W łazienkach ogrzewanie podłogowe wodne oraz grzejnik ścienny drabinkowy podłączony do tego samego obiegu ogrzewania i/lub dodatkowy wypust zasilania pod ścienny grzejnik elektryczny.
Instalacje elektryczne i teletechniczne	- Zasilanie elektryczne z sieci kablowej Stoen Operator; - Tablica rozdzielcza z kompletem zabezpieczeń; w tym z ochroną przeciwprzepięciową instalacji elektrycznej; - Instalacja elektryczna trójfazowa dla kuchni elektrycznej, zakończona puszką przyłączeniową; - Osprzęt instalacji elektrycznej firmy Simon (gniazda i wyłączniki z linii Simon 10 lub 15, bądź w równorzędnym technicznie standardzie); - Wypusty oświetleniowe wewnętrzne zakończone kostką, bez opraw oświetleniowych, w ilościach, rodzajach i rozmieszczeniu zgodnym ze schematami instalacji; - Gniazda wtykowe i wyłączniki w ilościach, rodzajach i rozmieszczeniu zgodnym ze schematami instalacji. Dodatkowo w każdej łazience i WC bez okien wypust (1 szt.) zasilania na potrzeby opcjonalnej wentylacji wymuszonej do ew. wykonania przez Klienta; - Oprawa oświetleniowa zewnętrzna (kinkiet / plafon) na ścianie frontowej i ogrodowej każdego budynku; - Gniazdo wtykowe zewnętrzne od strony ogrodu ; - Wyprowadzenie przewodu zasilającego od strony ogrodu pod montaż stacji dokującej robota koszącego - Komplet przewodów instalacji alarmowej we wszystkich pomieszczeniach na parterze i piętrach, w których znajdują się okna lub drzwi zewnętrzne, bez centrali, anteny i tzw. czujek, w celu umożliwienia samodzielnego wyboru firmy ochroniarskiej; - Instalacja telewizyjna – okablowanie od skrzynki zbiorczej do salonu oraz każdego pokoju na piętrze i poddaszu (bez centrali TV); - Instalacja internetowa: ułożone przewody od skrzynki zbiorczej do salonu oraz każdego pokoju na piętrze i poddaszu (bez routera); - Wideofon w salonie / przy salonie każdego lokalu mieszkalnego, z wizualną kontrolą dostępu oraz funkcją otwierania bramy wjazdowej i furtki na osiedle; opcjonalnie drugi wideofon w hallu na piętrze; - Przy drzwiach wejściowych do budynku dzwonek odrębnie do każdego lokalu mieszkalnego
Zagospodarowanie terenu	- Obsługa komunikacyjna osiedla z dwóch stron - od strony ul. Wojtyszki 10 KDL oraz ul. Skalnicowej 2KDZ - Ogrodzenie osiedla od strony drogi publicznej ul. Skalnicowej z prętów stalowych, słupki stalowe, podmurówka betonowa, furtka: skrzynki pocztowe przy wejściu na osiedle; - Ogrodzenie osiedla od strony drogi publicznej ul. Wojtyszki, z prętów stalowych, słupki stalowe, podmurówka betonowa, furtka; - Bramy wjazdowe od strony ul. Skalnicowej i Wojtyszki zdalnie sterowane przesuwne lub rozwierane i / lub szlabany wjazdowe; w przypadku zastosowania bramy przesuwnej od strony ul. Skalnicowej możliwość przesuwania się skrzydła bramy po części terenów zewnętrznych dwóch lokali położonych przy bramie; - Ogrodzenie boczne i tylne osiedla, ogrodzenia pomiędzy budynkami i lokalami, po bokach oraz od strony ogrodu z siatki systemowej na obrzeżach trawnikowych, za wyjątkiem odcinków, w których znajduje się już ogrodzenie istniejące sąsiednich posesji, biegnące w granicach nieruchomości i planowane do pozostawienia,; teren od frontu budynków półotwarty; - Miejsca gromadzenia odpadów utwardzone kostką, pozwalające na niezależne korzystanie dla każdego budynku; - Miejsca postojowe zewnętrzne utwardzone kostką; - Zjazdy i najazdy z miejsc ogólnodostępnych oraz z miejsc dla niepełnosprawnych z eco-kraty. - Droga wewnętrzna stanowiąca ciąg pieszo-jezdny szer. 6 metrów utwardzona kostką; - Zieleń: na nieruchomości teren ukształtowany z uwzględnieniem rzędnych poziomu zero każdego z budynków zgodnie z projektem zagospodarowania terenu – humus, trawa z wysiewu, dodatkowe nasadzenia dekoracyjne od frontu budynków; zagospodarowanie wód opadowych na terenie własnym osiedla poprzez zachowany wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z MPZP oraz ukształtowanie terenu; - Dodatkowe nasadzenia lub przesadzenia drzew w ilości i gatunkach zgodnych z decyzjami administracyjnymi nałożonymi na Dewelopera w ramach odrębnych postępowań;

Części wspólne budynku – hol wejściowy	- W każdym budynku dwulokalowym wspólny hol wejściowy stanowiący część wspólną nieruchomości, z którego prowadzą niezależne wejścia do dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych; - Drzwi wejściowe do lokali mieszkalnych dostępne bezpośrednio z holu, zgodnie z projektem architektonicznym; - Ściany i sufity holu wykończone tynkiem i pomalowane na kolor biały; - Posadzka holu wykończona gresem technicznym; - Oświetlenie holu za pomocą oprawy oświetleniowej uruchamianej automatycznie za pomocą czujki ruchu; - Hol wyposażony w grzejnik elektryczny zapewniający ogrzewanie pomieszczenia; - Zużycie energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia i ogrzewania holu rozliczane za pośrednictwem odrębnego licznika energii elektrycznej dla części wspólnych nieruchomości; - Wykończenie holu oraz zastosowane materiały mogą zostać zmienione na materiały o parametrach technicznych i standardzie nie niższym niż określony powyżej, z uwzględnieniem dostępności materiałów i rozwiązań technicznych.

<u>Zastrzeżenie:</u> Wizualizacje inwestycji przedstawione na stronie internetowej oraz na kartach katalogowych, pomimo dołożenia staranności w odwzorowaniu głównych założeń projektowych mają charakter poglądowy i tym samym nie stanowią oferty Dewelopera w rozumieniu art. 66 kodeksu cywilnego, jak również nie stanowią elementu standardu wykończenia.

Załącznik nr 5

”Domy przy ul. Skalnicowej – plan lokalu mieszkalnego – Budynek nr **1 / 2 / 3 / 4 / 5 / 6 / 7 / 8 – Lokal A1 / A2 / A3 / A4**

(tutaj plan odpowiedniego lokalu – karta katalogowa – 4 strony)