

PROSPEKT INFORMACYJNY

Korkowa 146



Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 2026.03.14

Polaris Korkowa 146 Sp. z o.o.

146
Korkowa

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA

Deweloper	Polaris Korkowa 146 Sp. z o.o. KRS 0001112033
Adres	ul. Rzymowskiego 31, 02-697 Warszawa
NIP i REGON	NIP 9522257636, REGON 528943336
Nr telefonu	+48 22 290 00 30
Adres poczty elektronicznej	biuro@polarisdevelopment.pl
Adres strony internetowej	www.polarisdevelopment.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

(należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	ul. Skalnicowa 21, 04-797 Warszawa
Data rozpoczęcia	2009-07-24
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	2014-05-19

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Nie dotyczy

OSTATNIO UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

Adres	Aleja Krakowska 201
Data rozpoczęcia	2024-07-08
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	2026-02-17

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowanie 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, Dzielnica Wawer, ul. Korkowa 146 dz. ew. nr 19, 20, 21/1, 21/2, 22, obręb: 3-10-01
Numer księgi wieczystej	WA6M/00534268/7 (dz. ew. nr 19 i 21/1); WA6M/00537563/6 (dz. ew. nr 21/2); WA6M/00537564/3 (dz. ew. nr 20 i 22)

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej

brak

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	nie dotyczy
---	-------------

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływające na warunki życia ³

Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości):

- bezpośrednie sąsiedztwo ul. Korkowej – możliwe uciążliwości hałasowe,
- bezpośrednie sąsiedztwo ul. Kościuszkowców – możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo ul. Reszelskiej – możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo terenów zieleni i rekreacji, m.in. Lasu im. Matki Mojej przy ul. Łysakowskiej,
- sąsiedztwo m.in. osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych, parkingów, terenów usługowych (w szczególności przy ul. Korkowej 165-167), terenów leśnych, rolnych i niezagospodarowanych,
- sąsiedztwo żłobków i przedszkoli, m.in.: Przedszkola nr 264 "Pluszowego Misia" przy ul. Korkowej 147/149,
- sąsiedztwo szkół, m.in. Szkoły Podstawowej nr 195 im. Króla Macjusia przy ul. Króla Macjusia 5,
- sąsiedztwo Wawerskiego Centrum Kultury Filii Marysin przy ul. Korkowej 119/123,
- sąsiedztwo obiektu sportowego „Syrenka” przy ul. Dr Starego 1,
- sąsiedztwo Przychodni nr 4 SZPZLO Warszawa-Wawer przy ul. Begonii 10,
- sąsiedztwo obiektów sakralnych, m.in. Kościoła pw. św. Feliksa z Kantalicjo przy ul. Kościuszkowców 85A,
- sąsiedztwo Cmentarza Marysin przy ul. Korkowej 152 oraz Cmentarza Ofiar Wojny przy ul. Kościuszkowców,
- sąsiedztwo terenów wojskowych: Jednostki Wojskowej GROM (JW. 2305) oraz 2 Regionalnej Bazy Logistycznej (JW. 4226) przy ul. Marsa
- sąsiedztwo stacji paliw Pełmar przy ul. Korkowej 161,
- sąsiedztwo napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV biegnących wzdłuż ul. Rekruckiej i ul. Korkowej,

- lokalizacja pomników przyrody w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji, m.in. przy ul. Karpackiej,
- część obszaru w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji (tereny Parku im. Matki Mojej oraz Cmentarza Ofiar Wojny) znajduje się w granicach obszarów objętych strefami ochrony wybranych parametrów historycznego układu urbanistycznego,
- część obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji (tereny na północ od ul. Korkowej) zostało wyznaczone jako obszary osiedli mieszkaniowych niespełniające współczesnych standardów oraz osiedla zdegradowane lub zagrożone degradacją,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (tereny leśne i wojskowe na północ od inwestycji) została wyznaczona jako Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- teren inwestycji oraz część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (tereny na wschód od ul. Kościuszkowców, wyłączając obszar cmentarzy) znajdują się w granicach Mazowieckiego Parku Krajobrazowego,
- teren inwestycji oraz część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (tereny na wschód od ul. Kościuszkowców i na południe od ul. Korkowej) znajdują się w granicach Rezerwatu im. Króla Jana Sobieskiego wraz z otuliną,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (tereny Rezerwatu im. Króla Jana Sobieskiego oraz Cmentarza Ofiar Wojny) znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 Specjalne Obszary Ochrony „Las Jana III Sobieskiego”.

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim

(numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji)

Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy.

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 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.

Dostęp: <https://architektura.um.warszawa.pl/studium2006>

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim

Nie dotyczy - brak uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim⁴

Nie dotyczy - brak uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:

GABARYTY: Szerokość elewacji frontowej – max. 16,0 m, Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki – max. 16,0 m, liczona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

FORMA ARCHITEKTONICZNA: geometria dachów - dachy płaskie.

USYTUOWANIE LINII ZABUDOWY: Budynek zlokalizowano w odległości od 2,5 m do 3,3 od nieprzekraczalnej linii zabudowy od ulicy Korkowej oraz w odległości od 0,06 m do 0,2 m do nieprzekraczalnej linii zabudowy od ulicy Kościuszkowców

INTENSYWNOŚĆ WYKORZYSTANIA TERENU: Wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej i projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji przeznaczzonego pod zabudowę przyjmuje się maksymalnie 28,0%.
Udział powierzchni biologicznie czynnej towarzyszącej planowanej inwestycji – min. 50% terenu działki.

WARUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA I ZDROWIA LUDZI, PRZYRODY I KRAJOBRAZU: Inwestycja nie jest ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839).

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: Wjazd na teren inwestycji zaplanowano w południowo zachodniej części działki bezpośrednio z ulicy Kościuszkowców. W budynku zaprojektowano 65 mieszkań oraz wydzielono w części podziemnej 4 lokale usługowe. Wszystkie mieszkania nie przekraczają 60 m² powierzchni użytkowej. Zaprojektowano 59 mp w garażu podziemnym oraz 9 mp na terenie działki. 7 mp w terenie jest ogólnodostępnych, co stanowi 10,29% ogólnej liczby miejsc postojowych w garażu podziemnym oraz w terenie.

WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: Planowaną inwestycję należy podłączyć do miejskiej sieci inżynierskiej wg umów i na warunkach zawartych między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem (art. 61 ust. 5 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Zgodnie z warunkami przyłączenia wydanymi przez innogy Stoen Operator sp. z o.o. (pismo znak: nr ND\WW\03848\2024 z dnia 20.02.2024 r.) istnieje możliwość zasilania projektowanego obiektu mocą przyłączeniową o wartości 312 kW.

Zgodnie z pismem MPWiK S. A. nr PRO.DWP.669.351.2024.032342.24.PSt.HG z dnia 02.02.2024 r.:

– źródłem zaopatrzenia w wodę, cyt: "może być istniejący przewód wodociągowy DN 150 w ul. Korkowej lub istniejący przewód wodociągowy DN 100 w ul. Kościuszkowców",

– odbiornikiem "ścieków bytowych z w/w budynku może być istniejący kanał sanitarny fi 0,20 m w ul. Kościuszkowców poprzez istniejący odcinek sieci kanalizacyjnej fi 0,16 m, L=7,22 m po zaprojektowaniu i wybudowaniu przyłącza kanalizacyjnego do budynku";

– "wody opadowe należy zagospodarować we własnym zakresie w porozumieniu z Urzędem Dzielnicy Wawer".

Zgodnie z pismem Veolia Energia Warszawa S.A. nr VVAW/HRSR/24/2402182/1 z dnia 22.03.2024 ustalono możliwość przyłączenia obiektu do miejskiej sieci ciepłowniczej planowanego węzła cieplnego.

MINIMALNY UDZIAŁ PROCENTOWY POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ: Udział powierzchni biologicznie czynnej towarzyszącej planowanej inwestycji – min. 50% terenu działki

NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY: Powierzchnia projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji wynosi 28%

WYSOKOŚĆ ZABUDOWY: Wysokość elewacji frontowej liczona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku - max 16 m.

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim⁵

Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Prospektu Informacyjnego.

ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 1

ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 2

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

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

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

⁴ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację "Brak planu"

⁵ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę	TAK
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	NIE
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Ostateczna z dniem 21 sierpnia 2025 r. decyzja nr 407/WAW/PB/2025 z dnia 14 sierpnia 2025 r. wydana przez Prezydenta m. st. Warszawy sprostowana postanowieniem nr 629/WAW/P/2025 z 29 sierpnia 2025 r. Na podstawie ostatecznej z dniem 19 września 2025 r. decyzji nr 432/WAW/PB/2025/P z dnia 1 września 2025 r. zostało przeniesione na Dewelopera.

ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 3

ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 4

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	26 stycznia 2026 r. - rozpoczęcie budowy 30 grudnia 2027 r. - zakończenie budowy
--	---

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego

liczba budynków	1
rozmieszczenie ich na nieruchomości	nie dotyczy

(należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)

ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 5

Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego

Na zasadach określonych zgodnie z Polską Normą PN ISO 9836:2022-07, to jest:

- w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01 m²),
- dla lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi (ale nie licząc listew przypodłogowych i innych tym podobnych elementów),
- nie będzie wliczana powierzchnia otworów lub nisz na drzwi i okna, ani też powierzchnia zajęta przez stałe przegrody budowlane (ściany murowane).

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego

Środki własne - 25%
Kredyt - 75%

Środki ochrony nabywców

1. Bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy:

otwarty

2. Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny:

0,45%

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy

Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 1) Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym zapewnia nabywcy jeden z następujących środków ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę:

1) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy; środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla Dewelopera przez... [do uzupełnienia po zawarciu umowy z bankiem], na podstawie zawartej dnia ... roku pomiędzy... a Deweloperem [do uzupełnienia po zawarciu umowy z bankiem], Umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego dla dewelopera (zwanego dalej „Rachunkiem” lub „OMRP”). Środki wpłacone przez Nabywców na OMRP mogą zostać wykorzystane przez Dewelopera wyłącznie na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w umowie deweloperskiej. Bank ewidencjonuje wpłaty dokonane na OMRP i wypłaty z OMRP odrębnie dla każdego Nabywcy, na przypisanym odrębnie dla każdego Nabywcy subkoncie, posiadającym indywidualny numer nadany dla takiego Nabywcy. Na pisemny wniosek Nabywcy... [do uzupełnienia po zawarciu umowy z bankiem], przekaże Nabywcy informację dotyczącą wpłat i wypłat zaewidencjonowanych na przypisanym do niego indywidualnym subconcie Nabywcy. Dyspozycja wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP będzie realizowana po stwierdzeniu przez...[do uzupełnienia po zawarciu umowy z bankiem], zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z Umową Deweloperską i harmonogramem Przedsięwzięcia deweloperskiego. Weryfikacja zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego dokonywana jest przez Bank prowadzący OMRP na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczonego przez Bank Project Monitora działającego poprzez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane. Wypłata środków z OMRP następuje na podstawie dyspozycji Dewelopera, przy czym każda dyspozycja podlega kontroli i zatwierdzeniu pod względem rzeczowym i finansowym. Zatwierdzenie dyspozycji pod względem rzeczowym i finansowym następuje po przeprowadzeniu kontroli dyspozycji wypłaty Dewelopera oraz załączonych do niego dokumentów przez Project Monitora działającego w imieniu Banku. Po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku i potwierdzeniu powyższej okoliczności przez Projekt Monitora dyspozycje wypłaty środków nie będą podlegały kontroli pod kątem rzeczowym i finansowym. Wypłata środków następuje poprzez wypłaty z subkont nabywców zgodnie z mechanizmem wskazanym w Regulaminie prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego dla dewelopera, wydanym przez...[do uzupełnienia po zawarciu umowy z bankiem], zgodnie z którym po zatwierdzeniu każdego kolejnego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego z subkonta każdego z nabywców możliwa jest wypłata do kwoty stanowiącej taki procent ceny ustalonej przez Dewelopera i nabywcę w umowie deweloperskiej, jaki odpowiada łącznemu procentowemu udziałowi potwierdzonych etapów w kosztach Przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia deweloperskiego i na pozostałych warunkach w tym regulaminie wskazanych. Środki zgromadzone na Rachunku nie są oprocentowane.

Zgodnie z ustawą z dnia 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym:

- art. 7. ust. 1. Deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego albo zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwanego dalej "mieszkaniowym rachunkiem powierniczym", dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego; - art. 8. ust. 1. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego;
- art. 9. ust. 1. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi lub kasie i tylko z ważnych powodów;
- 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;
- art. 14. ust. 1. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera;

- art. 16. ust. 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];

- art. 17. ust. 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].

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy

Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. Centrala i Oddział w Warszawie Grzybowska 81

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego

Etap 1 (zakup gruntu, projekt budowlany, pozwolenie na budowę) 22% do 28.02.2026

Etap 2 (przygotowanie placu budowy, fundamenty tj. wykop, zabezpieczenie wykopu, płyta fundamentowa, odwodnienie) 10% do 30.07.2026

Etap 3 wykonanie stanu "0" tj. fundamenty, elementy pionowe żelbetowe i strop nad garażem (bez otworu na dźwig), konstrukcje podziemia (bez murów oporowych) 15% do 30.09.2026

Etap 4 Ściany, stropy nadziemia, ściany murowane parteru i 1 piętra 13% do 30.12.2026

Etap 5 (okna (bez ślusarki aluminiowej), ściany murowane 100% 10% do 15.03.2027

Etap 6 Instalacje elektryczne podtynkowe - trzech kondygnacji, tynki dwóch kondygnacji, posadzki jednej kondygnacji. Poszycie dachu - szczelność i izolacja termiczna 10% do 15.05.2027

Etap 7 Elewacje 100%, instalacje elektryczne podtynkowe i podposadzkowe 100%, tynki 100%, posadzki 100% 10% do 30.08.2027

Etap 8 Kompletnie zagospodarowanie PZT oraz uzyskanie PnU 10% do 30.12.2027

* planowany harmonogram wraz z rozkładem płatności za wykonane prace znajduje się w prognozie finansowej projektu

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji

Nie dopuszcza się waloryzacji.

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

12.1. Deweloper ma ustawowe prawo do odstąpienia od Umowy w następujących przypadkach:

12.1.1. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 7 Ustawy, tj. jeżeli Nabywca nie spełni świadczenia pieniężnego na poczet Ceny Całkowitej 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;

12.1.2. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 8 Ustawy, tj. jeżeli Nabywca lub jego należycie umocowany przedstawiciel nie stawia się na Odbiorze Technicznym, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej;

12.1.3. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 8 Ustawy, tj. jeżeli Nabywca lub jego należycie umocowany przedstawiciel nie stawia się do podpisania Umowy Przenoszącej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

12.2. Nabywca ma ustawowe prawo do odstąpienia od Umowy w następujących przypadkach:

12.2.1. w przypadkach przewidzianych w art. 43 ust. 1 pkt 1 – 5 Ustawy Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, tj.:

- a) jeżeli niniejsza Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy,
- b) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy,
- c) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, naruszając tym samym art. 21 lub art. 22 Ustawy,
- d) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy,
- e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy.

12.2.2. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 6 Ustawy, tj. w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy w terminie określonym w Umowie, przy czym przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Nabywca zobowiązany będzie wyznaczyć Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy Przenoszącej, którego bezskuteczny upływ będzie uprawniał Nabywcę do odstąpienia od Umowy, a w razie takiego odstąpienia Nabywca zachowa roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, o której mowa w artykule 12.5 Umowy;

12.2.3. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 7 Ustawy, tj. 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, przy czym w takim przypadku Nabywca ma prawo do odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy;

12.2.4. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 8 Ustawy, tj. 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, przy czym w takim przypadku Nabywca ma prawo do odstąpienia od Umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia;

12.2.5. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 9 Ustawy, tj. w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy (to jest obowiązku poinformowania Nabywcy o zawarciu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w przypadku określonym w art. 12 ust. 1 Ustawy oraz przekazania Nabywcy oświadczenia banku o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy) w terminie 10 dni od zawarcia takiej umowy, przy czym w takim przypadku Kupujący ma prawo do odstąpienia od Umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy;

12.2.6. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 10 Ustawy, tj. w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu Mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;

12.2.7. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 11 Ustawy, tj. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym to przypadku mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;

12.2.8. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 12 Ustawy, tj. jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520 ze zm.).

12.3. Dodatkowo, Nabywca ma umowne prawo odstąpienia od Umowy:

12.3.1. najpóźniej w terminie do dnia 30 czerwca 2026 roku w przypadku, o którym mowa w artykule 10.3. Umowy (podwyższenie Ceny Całkowitej ze względu na podwyższenie stawki podatku VAT lub wprowadzenie innego podatku lub podatków) - w terminie 14 dni od otrzymania pisemnego zawiadomienia od Dewelopera o takim zwiększeniu Ceny Całkowitej;

12.3.2. najpóźniej w terminie do dnia 30 września 2025 roku w przypadku, o którym mowa w artykule 10.6. Umowy (różnica w faktycznej powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego o więcej niż 2 %) - po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia od Dewelopera o zmianie faktycznej powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego i związanej z tym zmianie ceny za Lokal Mieszkalny.

12.4 W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera na podstawie artykułów 12.1.2. lub 12.1.3. Umowy, Deweloper, będzie miał prawo do zachowania, jako kary umownej, kwoty równej 4% Ceny Całkowitej, a w przypadku modyfikacji wyposażenia przez Nabywcę, Deweloper dodatkowo będzie miał prawo obciążyć Nabywcę kosztami przywrócenia do standardu wykończenia określonego w Załączniku nr 3 do Umowy. W każdym przypadku odstąpienia od Umowy wartość nominalna rat zapłaconych przez Nabywcę na poczet Ceny Całkowitej, a w przypadkach, o których mowa w zdaniu poprzedzającym - pomniejszona o kwotę kary umownej oraz ewentualne koszty w przypadku modyfikacji, o której mowa powyżej - zostanie zwrócona Nabywcy w terminie 30 dni od daty doręczenia Nabywcy oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od Umowy na rachunek bankowy Nabywcy nr.

12.5. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę na podstawie artykułu 12.2.2. Umowy, Deweloper zwróci wartość nominalną rat zapłaconych przez Nabywcę na poczet Ceny Całkowitej, powiększoną o 4% Ceny Całkowitej tytułem kary umownej, w terminie 30 dni od dnia, gdy Deweloper otrzyma od Nabywcy oświadczenie o odstąpieniu od Umowy.

12.6. Prawo odstąpienia od Umowy przysługujące Deweloperowi jest wykonywane w drodze pisemnego oświadczenia doręczonego Nabywcy zgodnie z postanowieniami Umowy. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera Nabywca zobowiązany będzie wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia Nabywcy o przeniesienie własności nieruchomości z księgi wieczystej Nieruchomości w drodze pisemnego oświadczenia z notarialnie poświadczonymi podpisami doręczonego Deweloperowi w terminie 14 dni od doręczenia Nabywcy oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od Umowy.

12.7. Prawo odstąpienia od Umowy przysługujące Nabywcy jest wykonywane w drodze pisemnego oświadczenia z notarialnie poświadczonymi podpisami doręczonego Deweloperowi zgodnie z postanowieniami Umowy i dla swojej skuteczności musi zawierać dodatkowo zgodę na wykreślenie roszczenia Nabywcy o przeniesienie własności nieruchomości z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości.

12.8. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę Deweloper zwróci Nabywcy środki wpłacone na poczet Ceny Całkowitej niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni od dnia doręczenia mu oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, w sposób opisany w artykułach 12.9 - 12.10 Umowy.

12.9. W każdym przypadku odstąpienia od Umowy, kwoty wpłacone przez Nabywcę na poczet Ceny Całkowitej zgodnie z Umową oraz podlegające zwrotowi na rzecz Nabywcy, w całości lub w części stosownie do powyższych postanowień, będą zwrócone poprzez wypłatę z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego kwoty wpłaconej przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy, pomniejszonej o sumy wypłacone z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, z zastrzeżeniem postanowień Umowy oraz postanowień Umowy OMRP. Kwoty podlegające zwrotowi na rzecz Nabywcy, a nie objęte wypłatą z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego z uwagi na ich wcześniejsze wykorzystanie przez Dewelopera zgodnie z postanowieniami Umowy OMRP, zostaną zwrócone Nabywcy przez Dewelopera, w kwocie pomniejszonej o ewentualną karę umowną należną Deweloperowi na podstawie art. 12.4 Umowy.

12.10. W razie odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze stron w trybie art. 43 Ustawy, warunkiem wypłaty z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego będzie złożenie przez Nabywcę ... Bank ... S.A. z siedzibą w Warszawie[do uzupełnienia po zawarciu umowy z bankiem], oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera albo Nabywcę, zgodnie z art. 43 Ustawy, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na Otwartym Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym w terminie 14 dni od daty dostarczenia Bankowi ostatniego z poniższych dokumentów:

- a) oryginału (lub kopii) oświadczenia Dewelopera lub Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, zawierającego powołanie podstawy odstąpienia, przy czym oświadczenie woli powinno zostać złożone w formie pisemnej i podpisane przez osoby wskazane na karcie wzorów, odpowiednio, Dewelopera albo Nabywcy, względnie z podpisem poświadczonym notarialnie,
- b) dokumentu potwierdzającego należyłą reprezentację strony odstępującej (w przypadku składania oświadczeń przez pełnomocników, niezbędne jest przedłożenie pełnomocnictwa w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem),
- c) dokumentu stanowiącego dowód doręczenia drugiej stronie Umowy oświadczenia o odstąpieniu od Umowy,
- d) oryginału (lub kopii) oświadczenia Nabywcy, złożonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, o zgodzie na wykreślenie z właściwej księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości – w przypadku, gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej, a odstępującym od Umowy jest Nabywca (powyższa zgoda może być zawarta w oświadczeniu, o którym mowa w pkt a) powyżej).

12.11. W razie rozwiązania Umowy w innym trybie niż na podstawie art. 43 Ustawy, warunkiem wypłaty z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego będzie złożenie w Banku, następujących dokumentów:

- a) oświadczenia w formie aktu notarialnego Dewelopera i Nabywcy o rozwiązaniu Umowy,
- b) zgodnej dyspozycji Dewelopera i Nabywcy o sposobie podziału środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy, której wzór stanowi Załącznik nr 10 do Umowy. Oświadczenie to musi zostać podpisane przez osoby wskazane na karcie wzorów podpisów, Dewelopera oraz Nabywcy, względnie z podpisem poświadczonym notarialnie. Jeżeli oświadczenie składa pełnomocnik, do oświadczenia winien zostać dołączony dokument potwierdzający należyłą reprezentację strony. Postanowienia art. 12.10 pkt b) powyżej stosuje się odpowiednio do

pełnomocnictw. Brak zgodnego oświadczenia Stron w przedmiocie wypłaty w terminie 3 miesięcy od powzięcia przez Bank informacji o rozwiązaniu Umowy, uprawnia Bank do złożenia kwoty stanowiącej saldo indywidualnego subkonta Nabywcy do depozytu sądowego.

12.12. W przypadku dokonania przez Nabywcę przelewu wierzytelności wynikających z Umowy na rzecz banku finansującego nabycie Lokalu Mieszkalnego na zabezpieczenie kredytu udzielonego Nabywcy, oprócz dokumentów wskazanych w artykule 12.9 Umowy lub odpowiednio artykule 12.10. Umowy, Nabywca zobowiązany jest złożyć w Banku dodatkowo pismo z banku kredytującego Nabywcę, wskazujące aktualną kwotę do przekazania na rachunek banku kredytującego.

12.13. W przypadku odstąpienia od Umowy stosownie do powyższych postanowień przez którąkolwiek ze Stron po dacie Wydania Lokalu Mieszkalnego Nabywca zobowiązany będzie do zwrotnego wydania Lokalu Mieszkalnego Deweloperowi w terminie 14 dni od doręczenia Nabywcy wezwania wystosowanego przez Dewelopera. Lokal Mieszkalny wraz z Miejscem Postojowym i Komórką Lokatorską zwrócony zostanie Deweloperowi w stanie nie pogorszonym ponad poziom normalnego zużycia będącego następstwem właściwego z niego korzystania w stanie wolnym od osób i rzeczy należących do Nabywcy. Wydanie Lokalu Mieszkalnego wraz z Miejscem Postojowym i Komórką Lokatorską Deweloperowi stwierdzone zostanie protokołem.

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 jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku 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.

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;
- 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 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 jednorodzinny lub użytkownika 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 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.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w ... [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825). Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy],
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, są objęte gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych:

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

III. Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, z późn. zm.).

IV. 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.

ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 6

ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 7

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

DOTYCZĄCA LOKALU MIESZKALNEGO

Lokal Nr Wzór

Cena lokalu mieszkalnego

0.00 zł brutto

Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego

0 m²

Cena m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego

0.00 zł brutto

Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości

30.09.2028

Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej lub budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej

liczba kondygnacji	5 kondygnacji naziemne, 1 kondygnacja podziemna
technologia wykonania	mieszania
standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	deweloperski według załącznika
liczba lokali w budynku	64 lokali mieszkalnych, 4 lokale usługowe
liczba miejsc garażowych i postojowych	59 miejsc parkingowych w garażu podziemnym 9 miejsc postojowych naziemnych
dostępne media w budynku	woda, kanalizacja, wentylacja, c.o., instalacja elektryczna, teletechnika
dostęp do drogi publicznej	TAK

Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeśli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych:

Lokal mieszkalny typ mieszkanie, nr Wzór, usytuowany na parterze.

Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper

Lokal mieszkalny typ mieszkanie o powierzchni użytkowej 0 mkw, składający się z

UMOWA

ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 8

**Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej
do jego reprezentacji**

.....

ZAŁĄCZNIKI

1. Informacje publiczne
2. Szkic
3. Ostateczne pozwolenie na budowę
4. Pozwolenie na budowę
5. i364-KOR 24-03-22-PB-A-PZT1-rew 00
6. Decyzja o warunkach zabudowy
7. i364-Standard Wykończenia_23.02.2026
8. i364-KORKOWA - WZÓR_1203



DZ. EW. NR 19, 20, 21/1, 21/2, 22 OBR. 3-10-01,
WARSZAWA, WAWER,
UL. KORKOWA 146
INFORMACJA O SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI



Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

Spis treści

1.	LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI _____	3
2.	INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI I WPŁYWAJĄCYCH NA WARUNKI ŻYCIA _____	3
3.	MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU _____	4
4.	PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWYCH DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH _____	5
4.1.	Inwestycje wynikające z Planu Ogólnego gminy m. st. Warszawy _____	5
4.2.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego _____	6
4.3.	Wydane decyzje środowiskowe dotyczące planowanych inwestycji w promieniu 1 km _____	9
4.4.	Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu _____	9
4.5.	Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego _____	10
4.6.	Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej _____	10
5.	PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU INWESTYCJI ORAZ DZIAŁEK W PROMIENIU 100 METRÓW OD PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI _____	11
5.1.	Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym _____	11
5.2.	Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim _____	11

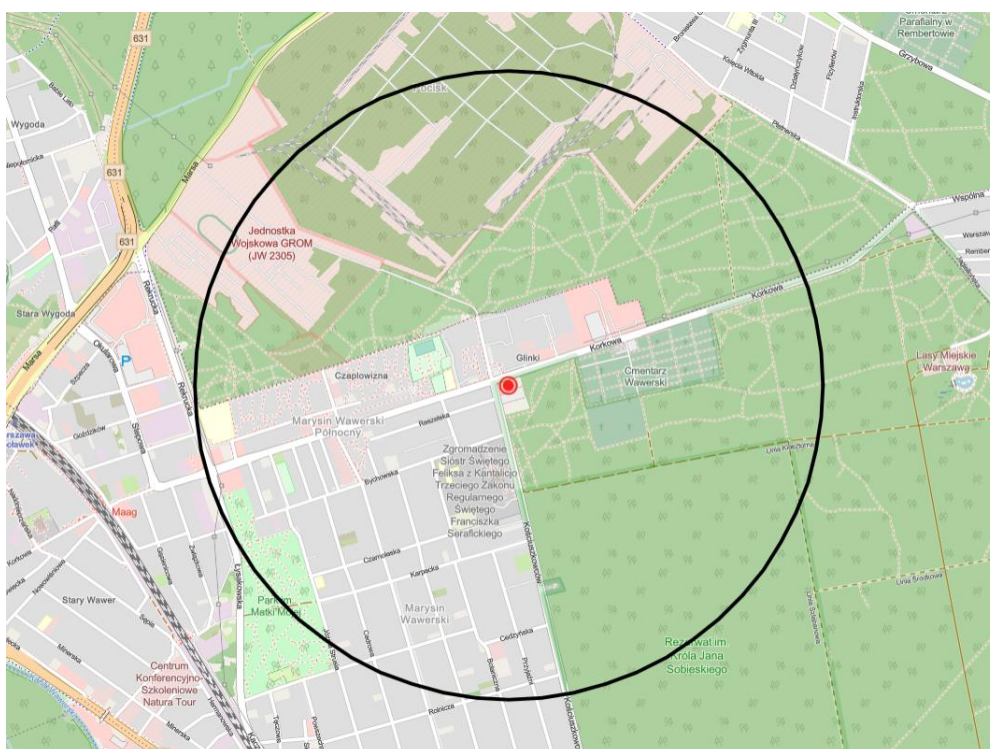
Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

1. LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI

Projekt mieszkaniowy jest realizowany w województwie mazowieckim, w Warszawie, w dzielnicy Wawer, przy ul. Korkowej 146 na działkach ewidencyjnych nr 19, 20, 21/1, 21/2, 22 w obrębie ewidencyjnym nr 3-10-01.

Na poniższym rysunku zaprezentowano obszar znajdujący się w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji.



źródło: opracowanie Tabelaofert.pl dział analiz, na podstawie mapy OpenStreetMap

2. INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI I WPŁYWAJĄCYCH NA WARUNKI ŻYCIA

Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości):

- bezpośrednie sąsiedztwo ul. Korkowej – możliwe uciążliwości hałasowe,
- bezpośrednie sąsiedztwo ul. Kościuszkowców – możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo ul. Reszelskiej – możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo terenów zieleni i rekreacji, m.in. Lasu im. Matki Mojej przy ul. Łysakowskiej,
- sąsiedztwo m.in. osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych, parkingów, terenów usługowych (w szczególności przy ul. Korkowej 165-167), terenów leśnych, rolnych i

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

niezagospodarowanych,

- sąsiedztwo żłobków i przedszkoli, m.in.: Przedszkola nr 264 "Pluszowego Misia" przy ul. Korkowej 147/149,
- sąsiedztwo szkół, m.in. Szkoły Podstawowej nr 195 im. Króla Macjusia przy ul. Króla Macjusia 5,
- sąsiedztwo Wawerskiego Centrum Kultury Filii Marysin przy ul. Korkowej 119/123,
- sąsiedztwo obiektu sportowego „Syrenka” przy ul. Dr Starego 1,
- sąsiedztwo Przychodni nr 4 SZPZLO Warszawa-Wawer przy ul. Begonii 10,
- sąsiedztwo obiektów sakralnych, m.in. Kościoła pw. św. Feliksa z Kantalicjo przy ul. Kościuszkowców 85A,
- sąsiedztwo Cmentarza Marysin przy ul. Korkowej 152 oraz Cmentarza Ofiar Wojny przy ul. Kościuszkowców,
- sąsiedztwo terenów wojskowych: Jednostki Wojskowej GROM (JW. 2305) oraz 2 Regionalnej Bazy Logistycznej (JW. 4226) przy ul. Marsa
- sąsiedztwo stacji paliw Pełmar przy ul. Korkowej 161,
- sąsiedztwo napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV biegnących wzdłuż ul. Rekruckiej i ul. Korkowej,
- lokalizacja pomników przyrody w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji, m.in. przy ul. Karpackiej,
- część obszaru w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji (tereny Parku im. Matki Mojej oraz Cmentarza Ofiar Wojny) znajduje się w granicach obszarów objętych strefami ochrony wybranych parametrów historycznego układu urbanistycznego,
- część obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji (tereny na północ od ul. Korkowej) zostało wyznaczone jako obszary osiedli mieszkaniowych niespełniające współczesnych standardów oraz osiedla zdegradowane lub zagrożone degradacją,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (tereny leśne i wojskowe na północ od inwestycji) została wyznaczona jako Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- teren inwestycji oraz część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (tereny na wschód od ul. Kościuszkowców, wyłączając obszar cmentarzy) znajdują się w granicach Mazowieckiego Parku Krajobrazowego,
- teren inwestycji oraz część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (tereny na wschód od ul. Kościuszkowców i na południe od ul. Korkowej) znajdują się w granicach Rezerwatu im. Króla Jana Sobieskiego wraz z otuliną,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (tereny Rezerwatu im. Króla Jana Sobieskiego oraz Cmentarza Ofiar Wojny) znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 Specjalne Obszary Ochrony „Las Jana III Sobieskiego”.

3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU

Na dzień sporządzania raportu przedmiotowe działki nie są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W celu określenia planowanych inwestycji w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji posłużono się:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, przyjęte przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmienione Uchwałą nr

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

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 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.

- miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obowiązującymi na analizowanym terenie,
- wydanymi decyzjami o środowiskowych uwarunkowaniach,
- rejestrami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Posłużono się również: mapami zagrożenia i ryzyka powodziowego, uchwałami o obszarach ograniczonego użytkowania, miejscowymi planami odbudowy, decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego, decyzjami o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych, decyzjami o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej oraz decyzjami o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym, w których brak jest informacji o planowanych przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w promieniu 1 kilometra od przedmiotowej inwestycji.

4. PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWYCH DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

4.1. Inwestycje wynikające z Planu Ogólnego gminy m. st. Warszawy

Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy.

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 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.

Inwestycje wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy:

- ustala się lokalnego centrum usługowego przy skrzyżowaniu ul. Potockich z ul. Korkową,
- ustala się realizację ścieżek rowerowych wzdłuż ulic: Korkowej, Kościuszkowców, Rekruckiej, Łysakowskiej,
- ustala się realizację Stacji Przeładunkowej z Sortownią Odpadów przy ul. Rekruckiej,
- ustala się realizację kolektora sanitarnego wzdłuż odcinków ul. Karpackiej, ul. Potockich oraz ul. Bychowskiej,
- ustala się modernizację systemu kanalizacji ogólnospławnej Warszawy lewo i prawobrzeżnej,
- ustala się odtworzenie, przebudowę, rewitalizację naturalnych stawów, jezior, zbiorników i zagłębień

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

terenowych dla celów retencjonowania wód deszczowych,

- ustala się budowę nowych odcinków sieci rozbiorczej oraz remonty, przebudowę i modernizację sieci istniejącej przy zastosowaniu nowoczesnych materiałów i rozwiązań technicznych,
- ustala się modernizację istniejących urządzeń energetycznych oraz zwiększanie mocy zainstalowanej poprzez budowę nowoczesnych jednostek produkcyjnych,
- ustala się sukcesywne kablowanie istniejącej sieci napowietrznej oraz ograniczenie budowy nowych linii nadziemnych,
- dopuszcza się przebudowy istniejących linii elektroenergetycznych o napięciu 220kV na linie o napięciu 400 kV, względnie na linie wielotorowe, wielonapięciowe,
- ustala się nakaz dążenia do pokrycia całego obszaru miasta siecią telekomunikacyjną kablową i radiową, spełniającą wymogi współczesnej teletransmisji cyfrowej i warunki ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym,
- ustala się działania modernizacyjne i rozwojowe sieci ciepłowniczej, mające na celu odnowienie istniejących urządzeń (często przestarzałych) takich jak: kotły parowe, kotły wodne, turbozespoły, a także budowa nowych jednostek wytwórczych oraz ograniczenie emisji zanieczyszczeń i spełnienie norm ochrony środowiska,
- dopuszcza się budowę nowych jednostek produkujących ciepło o charakterze rozproszonym - decentralizacja mocy ciepłowniczej,
- ustala się budowę, modernizację i przebudowę węzłów przesiadkowych pomiędzy różnymi rodzajami systemów transportu,
- tereny Parku im. Matki Mojej oraz Cmentarza Ofiar Wojny znajdują się w granicach obszarów objętych strefami ochrony wybranych parametrów historycznego układu urbanistycznego,
- tereny na wschód od ul. Kościuszkowców oraz obszar Lasu Rembertowskiego, w tym teren przedmiotowej inwestycji, znajdują się w zasięgu Systemu Przyrodniczego Warszawy,
- tereny na północ od ul. Korkowej zostały wyznaczone jako obszary osiedli mieszkaniowych niespełniające współczesnych standardów oraz osiedla zdegradowane lub zagrożone degradacją.

4.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W promieniu 1 kilometra od analizowanych działek ewidencyjnych, na których planowana jest inwestycja obowiązują ustalenia dwóch planów miejscowych:

1. Uchwała nr X/308/2024 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 19 września 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Marysin Wawerski – część I.
2. Uchwała Nr XXX/602/2004 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 13 maja 2004 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 4/4 z obrębu 107, przy ulicy Korkowej w Warszawie.

Poniżej wypisano inwestycje wynikające z wyżej wymienionych planów miejscowych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Marysin Wawerski – część I:

- dopuszcza się na terenach lasów ZL lokalizację wyłącznie urządzeń związanych z gospodarką leśną oraz urządzeń turystycznych, określonych w przepisach odrębnych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów,
- zakazuje się realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych,

- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem związanych z budową sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg, oraz linii kolejowych, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej,
- zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności, których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym w zakresie emisji gazów i pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych, poza granice działki, na której jest zlokalizowane to przedsięwzięcie; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg, oraz linii kolejowych,
- ustala się w oznaczonych na rysunku planu rejonach lokalizacji rzędów drzew, nakaz zachowania rzędów drzew lub wprowadzenie rzędów drzew,
- ustala się nakaz ochrony, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, oznaczonych na rysunku planu pomników przyrody,
- wyznacza się strefy zieleni, oznaczone na rysunku planu, w których ustala się:
 - nakaz zachowania istniejących powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin,
 - nakaz zagospodarowania zielenią z nasadzeniami drzew i krzewów,
 - dopuszcza się lokalizację: dojeżdż i dojazdów do budynków, boisk sportowych, placów zabaw dla dzieci, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, wiat na pojemniki na odpady, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów podziemnych,
 - dopuszcza się zachowanie istniejących parkingów i garaży,
 - dopuszcza się przesadzanie lub wymianę istniejących drzew i krzewów.
- zakazuje się, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, realizacji zakładów obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych o więcej niż 3 stanowiskach obsługi, stacji paliw, obiektów handlu hurtowego i detalicznego z powierzchnią magazynową przekraczającą 200 mkw., obiektów handlu hurtowego i detalicznego z placami składowymi o powierzchni przekraczającej 200 mkw.,
- ustala się ochronę zabytków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków m.st. Warszawy, oznaczonych na rysunku planu jako obiekty i obszary objęte ochroną ustaleniami planu ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
- wyznacza się tymczasowe strefy oddziaływania od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV w odległości 19 m w każdą stronę licząc od osi linii, oznaczone na rysunku planu,
- wyznacza się granicę strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza,
- wyznacza się granicę strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza,
- ustala się strefę ograniczeń w lokalizacji budynków w stosunku do granicy lasu, oznaczoną na rysunku planu,
- ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z miejskich systemów infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę lub rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych (tuneli) dla przewodów i innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej,

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej innych niż przewody i obiekty liniowe, na całym obszarze planu, za wyjątkiem terenów lasów oznaczonych symbolem ZL, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wód podziemnych,
- zakazuje się, w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu, budowy nowych i eksploatacji istniejących ujęć wód podziemnych,
- ustala się budowę sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej,
- dopuszcza się przeprowadzenie przez obszar planu magistral wodociągowych zasilających w wodę dzielnicę Wesoła, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stosowanie indywidualnych zbiorników bezodpływowych, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych, tylko w przypadku braku dostępu do miejskiej sieci kanalizacyjnej lub braku warunków technicznych podłączenia obiektu do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
- dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych wyłącznie w przypadku braku warunków przyłączenia obiektu do sieci gazowej,
- zakazuje się stosowania naziemnych zbiorników na gaz,
- dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło, w urządzeniach kogeneracyjnych oraz do zasilania oświetlenia zewnętrznego,
- dopuszcza się zachowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu nieprzekraczającym 1kV oraz przyłączy,
- dopuszcza się wymianę przewodów, zmianę osprzętu, wymianę słupów z możliwością ich przesunięcia,
- ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych podziemnych,
- dopuszcza się realizację tymczasowych napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu nieprzekraczającym 1kV dla zasilania placów budowy i imprez okolicznościowych,
- ustala się nakaz likwidacji, wskazanych na rysunku planu, napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV, lub zastąpienie ich liniami kablowymi podziemnymi,
- dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych oraz budowę nowych wbudowanych oraz wolnostojących wewnątrzowych lub kontenerowych,
- ustala się, że nowe linie oraz przyłącza telekomunikacyjne budowane będą wyłącznie jako kablowe podziemne,
- dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych,
- zakazuje się lokalizacji w obszarze planu instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, w tym elektrowni wiatrowych,
- zakazuje się instalowania konwekcyjnych wymienników ciepła na elewacjach budynków od strony przestrzeni publicznych,
- dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem pomp ciepła lub źródeł wodorowych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 4/4 z obręb 107, przy ulicy Korkowej w Warszawie:

- ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem ZC na rysunku planu pod rozbudowę cmentarza

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

grzebalnego, wraz z obiektami służącymi do jego bezpośredniej obsługi,

- wskazuje się, że odległość cmentarza od budynków mieszkalnych, zakładów produkujących bądź przechowujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych powinna wynosić co najmniej:
 - 150 m od budynków zaopatrywanych w wodę dla potrzeb gospodarczych z indywidualnych źródeł poboru wody,
 - 50 m od budynków wymienionych powyżej pod warunkiem, że wszystkie budynki w odległości do 150 m od cmentarza zaopatrywane w wodę dla potrzeb gospodarczych są podłączone do sieci wodociągowej.
- wskazuje się drzewa o wysokich wartościach krajobrazowych do zachowania i ochrony,
- zaleca się bogate zagospodarowanie zielenią terenu cmentarza,
- ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem ZL pod park leśny,
- dla terenu położonego w granicach Mazowieckiego Parku Krajobrazowego im. Czesława Łaszka obowiązują ustalenia:
 - zakazuje się lokalizowania budynków i budowli,
 - dopuszcza się realizację obiektów małej architektury oraz ścieżek rowerowych i alejek przechadzkowych,
 - zakazuje się zmniejszania powierzchni leśnych oraz trwałych przekształceń naturalnej rzeźby terenu,
 - zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu.

4.3. Wydane decyzje środowiskowe dotyczące planowanych inwestycji w promieniu 1 km

Od października 2015 roku dla terenów w obrębie 1 km od planowanej inwestycji wydano następującą decyzję środowiskową:

- Decyzja nr 474/OŚ/2016 z 25 kwietnia 2016 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.101.2014.SPA ustalająca środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie stacji paliw płynnych wraz z infrastrukturą na działkach ew. nr 8/2 i 8/3 obręb 3-07-17, przy ul. Korkowej 165A w Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy.

4.4. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

W poniższej tabeli zamieszczono informacje o przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji, dla których od października 2022 roku wydano decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

nr decyzji o warunkach zabudowy	data decyzji	typ inwestycji	adres
366/WZ/2022	06.10.2022	zmiana treści ostatecznej decyzji nr 300/WZ/2021 z 19.08.2021 dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinne wolnostojącego w zabudowie bliźniaczej	Bychowska
461/WZ/2022	21.12.2022	zmiana sposobu użytkowania dwóch budynków gospodarczych na budynki usługowe	Reszelska
465/WZ/2022	22.12.2022	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną i zjazdem	Korkowa

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

nr decyzji o warunkach zabudowy	data decyzji	typ inwestycji	adres
88/WZ/2023	29.03.2023	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	Potockich
142/WZ/2023	31.05.2023	budowa budynku garażowego	Potockich
146/WZ/2023	02.06.2023	budowa budynku usługowego wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną	Strusia/Korkowa
181/WZ/2023	03.07.2023	nadbudowa i rozbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego	Storczykowa
218/WZ/2023	10.08.2023	przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej wraz ze zmianą konstrukcji dachu	Korkowa
281/WZ/2023	19.10.2023	budowa budynku handlowo-usługowego z miejscami parkingowymi naziemnymi	Kościuszkowców/ Korkowa
324/WZ/2023	20.11.2023	rozbudowa i nadbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej	Cedrowa
364/WZ/2023	07.12.2023	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego	Botaniczna
373/WZ/2023	13.12.2023	przeniesienie decyzji nr 465/WZ/2022 z 22.12.2022 r. dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną i zjazdem	Korkowa
127/WAW/WZ/2024	04.03.2024	budowa 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej	Potockich/ Karpacka
171/WAW/WZ/2024	25.03.2024	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego	Botaniczna
315/WAW/WZ/2024	05.07.2024	przebudowa i rozbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego	Karpacka
381/WAW/WZ/2024	03.09.2024	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego	Cedrowa
451/WAW/WZ/2024	14.10.2024	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z niezbędną infrastrukturą	Botaniczna

4.5. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

W poniższej tabeli zamieszczono informacje o przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji, dla których od października 2022 roku wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

nr decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego	data decyzji	typ inwestycji	adres
75/CP/2022	02.11.2022	budowa oraz przebudowa sieci gazowej ś/c z rur PE dn63	Czarsoleska
50/CP/2023	07.12.2023	budowa odcinka sieci kanalizacyjnej	Karpacka

4.6. Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

W poniższej tabeli zamieszczono informacje o przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji, dla których od października 2022 roku wydano decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

nr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	data decyzji	typ inwestycji	adres
155/SPEC/2023	04.09.2023	Decyzja utrzymująca w mocy decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr 9/REM/IL/2023 z dnia 2 lutego 2023 r. o odmowie uchylecia ostatecznej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 28/REM/IL/2022 z dnia 21 lutego 2022 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na: budowie drogi powiatowej ul. Nowochełmżyńskiej w Warszawie w zakresie budowy wiaduktu drogowego w ramach zadania inwestycyjnego pn. „Budowa wiaduktu drogowego w ciągu ul. Chełmżyńskiej w Warszawie wraz z budową układu drogowego w dzielnicy Rembertów i jednoczesną likwidacją przejazdu kolejowego (km 9,420 linii kolejowej nr 2 Warszawa Zachodnia – Terespol) w poziomie szyn”.	. Chełmżyńska
155/SPEC/2024	04.11.2024	Decyzja uchylająca w części i w tym zakresie orzekająca co do istoty sprawy, zaś w pozostałej części utrzymująca w mocy zaskarżoną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy Nr 71/AM/REM/ZRID/2024 z dnia 20 marca 2024 r., znak: AM-IL.6740.22.2021.GSA (233.GSA/AM.IL), o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w sprawie rozbudowy drogi powiatowej nr 5607W – al. Gen. A. Chruściela „Montera” wraz z budową tunelu drogowego oraz rozbudową i przebudową innych dróg publicznych w dzielnicy Rembertów oraz przebudową/budową infrastruktury technicznej w ramach zadania inwestycyjnego pn.: „Budowa tunelu drogowego w ciągu ul. Marsa drogi wojewódzkiej nr 637 i al. Gen. A. Chruściela „Montera” w Warszawie wraz z budową układu drogowego w dzielnicy Rembertów i jednoczesną likwidacją przejazdu kolejowego w poziomie szyn (km 11,750 linii kolejowej nr 2 Warszawa Zachodnia – Terespol)”	ul. Marsa, al. Gen. A. Chruściela „Montera”

5. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU INWESTYCJI ORAZ DZIAŁEK W PROMIENIU 100 METRÓW OD PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI

5.1. Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym

Planowana inwestycja mieszkaniowa realizowana jest w województwie mazowieckim, w Warszawie, w dzielnicy Wawer, przy ul. Korkowej 146 na działkach ewidencyjnych nr 19, 20, 21/1, 21/2, 22 w obrębie ewidencyjnym nr 3-10-01.

Na dzień sporządzania raportu przedmiotowe działki nie są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5.2. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim

Poniżej zamieszczono ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Marysin Wawerski – część I, przyjęty uchwałą nr X/308/2024 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 19 września 2024 r.

- **K.2MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
 - dz. ew. nr 81/1 (fragm.), 80/2 (fragm.), 80/1 (fragm.), 87/3 (fragm.), 87/2 (fragm.), 60, 53, 52/1, 51/1 (fragm.), 50/1 (fragm.) z obrębu 3-07-22
 - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 0,3
 - maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków: 10,0 m, przy czym dla odbudowy istniejących budynków, dla których na rysunku planu oznaczono maksymalne wysokości istniejących budynków wyrażone w metrach przekraczające ustaloną dla danego terenu maksymalną wysokość budynków:
 - budynku przy ul. Sezam 6A: 10,5 m,
 - budynku przy ul. Reszelskiej 26: 12,0 m,
 - budynku przy ul. Kościuszkowców 89: 10,5 m,
 - budynku przy ul. Kościuszkowców 89A: 10,5 m,
 - budynku przy ul. Bychowskiej 53A: 11,5 m,
 - budynku przy ul. Bychowskiej 57: 11,0 m,
 - budynku przy ul. Bychowskiej 59A: 11,5 m,
 - budynku przy ul. Bychowskiej 61: 10,5 m,
 - budynku przy ul. Bychowskiej 61A: 12,0 m
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny.
- **K.2U/MN – tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
 - dz. ew. nr 33/1 (fragm.), 22/2, 22/3 (fragm.), 32/3, 32/2, 21/1, 20/1, 31, 30, 19/1, 18/1 (fragm.), 29/1 (fragm.), 29/2 z obrębu 3-07-22
 - maksymalna intensywność zabudowy – 0,8
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 0,4
 - maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków: 10,0 m, przy czym dla odbudowy istniejących budynków, dla których na rysunku planu oznaczono maksymalne wysokości istniejących budynków wyrażone w metrach przekraczające ustaloną dla danego terenu maksymalną wysokość budynków:
 - budynku przy ul. Korkowej 128: 11,0 m,
 - budynku przy ul. Reszelskiej 25: 12,0 m.
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz lokali mieszkalnych wydzielonych w

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

innych budynkach niż mieszkalne dla mieszkań o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 60 mkw. – 1 miejsce na 1 mieszkanie,

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz lokali mieszkalnych wydzielonych w innych budynkach niż mieszkalne dla mieszkań o powierzchni użytkowej większej niż 60 mkw. – 1 miejsce na każde 60 mkw. łącznej powierzchni użytkowej tych mieszkań,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz lokali mieszkalnych wydzielonych w innych budynkach niż mieszkalne, w przypadku gdy wymagana ogólna liczba miejsc do parkowania samochodów przekracza 10, nakazuje się realizację nie mniej niż 20% miejsc na parkingach terenowych,
 - dla biur i urzędów – 1 miejsce na 50 mkw. powierzchni użytkowej budynku,
 - dla usług, innych niż wymienionych powyżej – 1 miejsce na 40 mkw. powierzchni użytkowej budynku.
- **F.2U – tereny zabudowy usługowej**
 - dz. ew. nr 72 z obrębem 3-07-17
 - maksymalna intensywność zabudowy – 1,3
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 0,65
 - maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków: 11,0 m
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla biur i urzędów – 1 miejsce na 50 mkw. powierzchni użytkowej budynku,
 - dla usług, innych niż wymienionych powyżej – 1 miejsce na 40 mkw. powierzchni użytkowej budynku.
 - **F.6MW – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**
 - dz. ew. nr 42/1 (fragm.), 42/2, 42/4 (fragm.) z obrębem 3-07-17
 - maksymalna intensywność zabudowy – 1,25
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 0,25
 - maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków: 18,0 m
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz lokali mieszkalnych wydzielonych w innych budynkach niż mieszkalne dla mieszkań o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 60 mkw. – 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz lokali mieszkalnych wydzielonych w innych budynkach niż mieszkalne dla mieszkań o powierzchni użytkowej większej niż 60 mkw. – 1 miejsce na każde 60 mkw. łącznej powierzchni użytkowej tych mieszkań,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz lokali mieszkalnych wydzielonych w innych budynkach niż mieszkalne, w przypadku gdy wymagana ogólna liczba miejsc do parkowania samochodów przekracza 10, nakazuje się realizację nie mniej niż 20%

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

miejsc na parkingach terenowych,

- dla szkół podstawowych, przedszkoli i żłobków – 1 miejsce na 200 mkw. powierzchni użytkowej budynków,
 - dla biur i urzędów – 1 miejsce na 50 mkw. powierzchni użytkowej budynku,
 - dla usług, innych niż wymienionych powyżej – 1 miejsce na 40 mkw. powierzchni użytkowej budynku.
- **F.1KM – tereny obiektów i urzędzeń transportu publicznego**
 - dz. ew. nr 44/1, 58 (fragm.), 59 z obrębu 3-07-17
 - maksymalna intensywność zabudowy – 0,2
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 0,2
 - maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków: 8,0 m
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania – dla innych usług – 1 miejsce na 40 mkw. powierzchni użytkowej budynku.
 - **F.7MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**
 - dz. ew. nr 58 (fragm.) z obrębu 3-07-17
 - maksymalna intensywność zabudowy – 1,25
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 0,25
 - maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków: 16,0 m, przy czym dla odbudowy istniejących budynków, dla których na rysunku planu oznaczono maksymalne wysokości istniejących budynków wyrażone w metrach przekraczające ustaloną dla danego terenu maksymalną wysokość budynków:
 - budynku przy ul. Kościuszkowców 78: 16,5 m,
 - budynku przy ul. Kościuszkowców 78A: 17,0 m,
 - budynku przy ul. Kościuszkowców 80A: 32,0 m.
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 35%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz lokali mieszkalnych wydzielonych w innych budynkach niż mieszkalne dla mieszkań o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 60 mkw. – 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz lokali mieszkalnych wydzielonych w innych budynkach niż mieszkalne dla mieszkań o powierzchni użytkowej większej niż 60 mkw. – 1 miejsce na każde 60 mkw. łącznej powierzchni użytkowej tych mieszkań,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz lokali mieszkalnych wydzielonych w innych budynkach niż mieszkalne, w przypadku gdy wymagana ogólna liczba miejsc do parkowania samochodów przekracza 10, nakazuje się realizację nie mniej niż 20% miejsc na parkingach terenowych,
 - dla szkół podstawowych, przedszkoli i żłobków – 1 miejsce na 200 mkw. powierzchni

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

użytkowej budynków,

- dla biur i urzędów – 1 miejsce na 50 mkw. powierzchni użytkowej budynku,
 - dla usług, innych niż wymienionych powyżej – 1 miejsce na 40 mkw. powierzchni użytkowej budynku.
- **F.8MW – tereny mieszkaniowej wielorodzinnej**
 - dz. ew. nr 61, 60 (fragm.), 62 (fragm.), 64, 63 (fragm.), 65/1 z obrębu 3-07-17
 - maksymalna intensywność zabudowy – 2,1
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 0,35
 - maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków: 20,0 m, przy czym dla odbudowy istniejących budynków, dla których na rysunku planu oznaczono maksymalne wysokości istniejących budynków wyrażone w metrach przekraczające ustaloną dla danego terenu maksymalną wysokość budynków:
 - budynku przy ul. Korkowej 159A: 22,5 m,
 - budynku przy ul. Korkowej 159B: 22,5 m.
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz lokali mieszkalnych wydzielonych w innych budynkach niż mieszkalne dla mieszkań o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 60 mkw. – 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz lokali mieszkalnych wydzielonych w innych budynkach niż mieszkalne dla mieszkań o powierzchni użytkowej większej niż 60 mkw. – 1 miejsce na każde 60 mkw. łącznej powierzchni użytkowej tych mieszkań,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz lokali mieszkalnych wydzielonych w innych budynkach niż mieszkalne, w przypadku gdy wymagana ogólna liczba miejsc do parkowania samochodów przekracza 10, nakazuje się realizację nie mniej niż 20% miejsc na parkingach terenowych,
 - dla szkół podstawowych, przedszkoli i żłobków – 1 miejsce na 200 mkw. powierzchni użytkowej budynków,
 - dla biur i urzędów – 1 miejsce na 50 mkw. powierzchni użytkowej budynku,
 - dla usług, innych niż wymienionych powyżej – 1 miejsce na 40 mkw. powierzchni użytkowej budynku.
 - **F.1U/MW – tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**
 - dz. ew. nr 65/2 (fragm.), 66 (fragm.), 68 (fragm.) z obrębu 3-07-17
 - maksymalna intensywność zabudowy – 1,5
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 0,3
 - maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków: 17,0 m
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz lokali mieszkalnych wydzielonych w innych budynkach niż mieszkalne dla mieszkań o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 60 mkw. – 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz lokali mieszkalnych wydzielonych w innych budynkach niż mieszkalne dla mieszkań o powierzchni użytkowej większej niż 60 mkw. – 1 miejsce na każde 60 mkw. łącznej powierzchni użytkowej tych mieszkań,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz lokali mieszkalnych wydzielonych w innych budynkach niż mieszkalne, w przypadku gdy wymagana ogólna liczba miejsc do parkowania samochodów przekracza 10, nakazuje się realizację nie mniej niż 20% miejsc na parkingach terenowych,
 - dla biur i urzędów – 1 miejsce na 50 mkw. powierzchni użytkowej budynku,
 - dla usług, innych niż wymienionych powyżej – 1 miejsce na 40 mkw. powierzchni użytkowej budynku.
- **3KD-Z – tereny dróg publicznych – droga klasy zbiorczej (ul. Korkowa)**
 - dz. ew. nr 1/27 (fragm.), 1/31 (fragm.), 1/14 (fragm.), 1/28, 1/29, 1/7, 1/30, 22/3 (fragm.), 23/5 (fragm.), 23/4 (fragm.) z obrębu 3-07-22; 31/1 (fragm.), 31/8 (fragm.) z obrębu 3-07-17
 - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy
 - **17KD-D – tereny dróg publicznych – droga klasy dojazdowej (ul. Kościuszkowców)**
 - dz. ew. nr 44/2 (fragm.) z obrębu 3-07-17
 - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy
 - **22KD-D – tereny dróg publicznych – droga klasy dojazdowej (ul. Reszelska)**
 - dz. ew. nr 34/11 (fragm.), 34/24 (fragm.), 34/19, 34/6, 34/25, 34/23 (fragm.), 34/17 (fragm.) z obrębu 3-07-22
 - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy
- **6KD-L – tereny dróg publicznych – droga klasy lokalnej (ul. Kościuszkowców)**
 - dz. ew. nr 23/2, 23/1, 23/4 (fragm.), 23/5 (fragm.), 34/11 (fragm.), 34/24 (fragm.) z obrębu 3-07-22
 - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy

Warszawa, dn. 22.10.2025 r.

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Dział analiz Tabelaofert.pl świadczy kompleksowe usługi analityczne i doradcze przy wykorzystaniu najnowocześniejszych metod badawczych i rzetelnej wiedzy analityków.

Oferta działu obejmuje monitoring rynku nieruchomości mieszkaniowych, przygotowanie opinii o projekcie, sporządzenie biznesplanu i strategii marketingowej, dekompozycję cen mieszkań, opracowanie prospektu informacyjnego, wykonanie analiz preferencji nabywców i prognoz rozwoju rynku oraz współpracę z architektami przy opracowywaniu projektu architektonicznego.

Ponadto, dział analiz Tabelaofert.pl gwarantuje profesjonalne wsparcie we wszystkich fazach realizacji projektu inwestycyjnego począwszy od projektu koncepcyjnego poprzez pełne przygotowanie inwestycji i doradztwo podczas jej realizacji, aż po kompleksową obsługę sprzedażową. Dział analiz Tabelaofert.pl obsługuje deweloperów z całego kraju, banki, fundusze inwestycyjne oraz prywatnych inwestorów.

OFERTA

- Opinia o projekcie deweloperskim
- Rekomendacja projektu deweloperskiego
- Dekompozycja cen mieszkań
- Strategia marketingowa
- Analiza preferencji nabywców mieszkań i domów
- Monitoring rynku
- Analizy kwartalne rynku mieszkaniowego
- Analiza konkurencji
- Analiza rynku najmu – inwestycje mieszkaniowe na wynajem, condo hotele, apartamenty wakacyjne, akademiki, co-living, senior houses
- Przegląd innowacyjnych rozwiązań deweloperskich
- Prospekt informacyjny
- Memorandum inwestycyjne
- Doradztwo w zakresie inwestycji publicznych
- Współpraca z architektami, ocena projektów architektonicznych
- Restrukturyzacja projektu deweloperskiego
- Due Dilligence dewelopera
- Doradztwo strategiczne
- Doradztwo transakcyjne
- Biznes plan
- Consulting kompleksowy

KONTAKT

Tabelaofert.pl Sp. z o.o

dział analiz

The Park Warsaw
ul. Krakowiaków 50 bud. B1, piętro 3
02-255 Warszawa
✉ trends@tabelaofert.pl

Ewa Palus

☎ +48 508 405 282
✉ ewa.palus@tabelaofert.pl

NIP: 5222895454
KRS: 0000315301
Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy
XIV Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy: 851.000,00 PLN

Zarząd:
Prezes: Maciej Dymkowski

Dane do raportu oraz informacje w nim zawarte zostały zgromadzone przy zachowaniu maksimum rzetelności i staranności. Jednak publikowane w raporcie wnioski i interpretacje są wyrazem osobistych poglądów autorów i tak powinny być traktowane. Autorzy oraz Tabelaofert.pl Sp. z o.o. zastrzegają, że nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek decyzje w tym inwestycyjne podejmowane na podstawie niniejszego raportu. Kopiowanie, modyfikowanie, używanie części lub całości raportu oraz wykorzystywanie informacji w nim zawartych do sporządzenia innych dokumentów bez uprzedniej zgody Tabelaofert.pl Sp. z o.o. jest zabronione.

Załącznik 2 - Szkic



- Legenda:
- obszar uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikający z istniejącego użytkowania terenów sąsiednich
 - bufor w promieniu 1 km od granicy inwestycji
 - teren inwestycji
 - tereny o przeznaczeniu zabudowy mieszkaniowej
 - tereny o przeznaczeniu zabudowy usługowej
 - tereny o przeznaczeniu zabudowy produkcyjnej i magazynowej
 - tereny leśne
 - tereny różne
 - tereny niezagospodarowane i inne tereny zieleni
 - tereny cmentarne
 - tereny wojskowe
 - tereny w trakcie zagospodarowania
 - tereny komunikacji i infrastruktury technicznej
 - pomniki przyrody
 - napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV
 - obszary osiedli mieszkaniowych nie spełniających współczesnych standardów oraz osiedli zdegradowanych lub zagrożonych degradacją
 - strefy ochrony wybranych parametrów historycznego układu urbanistycznego
 - obszar Natura 2000 Specjalne Obszary Ochrony „Las Jana III Sobieskiego”
 - Rezerwat im. Króla Jana Sobieskiego wraz z otuliną
 - Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu
 - Mazowiecki Park Krajobrazowy
- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 1. ul. Korkowa 2. ul. Kościuszkowców 3. ul. Rzeszewska 4. Las im. Matki Międy 5. Przedszkole nr 264 "Pluszowego Misia" 6. Szkoła Podstawowa nr 195 im. Króla Macjusia 7. Wawerskie Centrum Kultury Filia Marysin | <ul style="list-style-type: none"> 8. obiekt sportowy „Syrenka" 9. Przyszłość nr 4 SPPZO Warszawa-Wawer 10. Kościół pw. św. Feliksa z Kantalicjo 11. Cmentarz Marysin i Cmentarz Ofiar Wojny 12. Jednostka Wojskowa GROM (JW. 2300) oraz 2 Regionalna Baza Logistyczna (JW. 4226) 13. stacja pólne Petmar |
|--|---|

Załącznik 3 - Ostateczne pozwolenie na budowę



Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy

Warszawa, 01-09-2025^{r.}

Znak: UD-XIII-WAB-AB.6740.409.2025.JCH
Dot: (UD-XIII-WAB-AB.6740.174.2024.KWR)

DECYZJA Nr 432/WAW/PB/2025/P

Na podstawie art. 40 ust. 1 i art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo Budowlane (t.j.: Dz.U. z 2025 r., poz. 418) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.- Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.: Dz.U. z 2024 r., poz. 572), art. 92 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 107 z późn. zm.) w związku z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju Miasta Stołecznego Warszawy (t.j.: Dz.U. z 2018r., poz. 1817), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 26 sierpnia 2025 r.

przenoszę

ostateczną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy Nr 407/WAW/PB/2025 z dnia 14 sierpnia 2025 r.

zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielającą pozwolenia na budowę Inwestorowi Spółce POLARIS DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym na działkach ew. nr 19, 20, 21/1, 21/2, 22 z obrębu 3-10-01 przy ul. Korkowej 146 w dzielnicy Wawer m.st. Warszawy, sprostowaną postanowieniem nr 629/WAW/PA/2025 z dnia 29 sierpnia 2025 r.

na rzecz:

Spółki POLARIS KORKOWA 146 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

UZASADNIENIE

W dniu 26 sierpnia 2025 r. Inwestor – Spółka POLARIS KORKOWA 146 Sp. z o.o. wystąpiła do tut. organu z wnioskiem o przeniesienie na jej rzecz decyzji Nr 407/WAW/PB/2025 z dnia 14 sierpnia 2025 r. zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielającą pozwolenia na budowę Inwestorowi Spółce POLARIS DEVELOPMENT Sp. z o.o., budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym na działkach ew. nr 19, 20, 21/1, 21/2, 22 z obrębu 3-10-01 przy ul. Korkowej 146 w dzielnicy Wawer m.st. Warszawy, sprostowanej postanowieniem nr 629/WAW/PA/2025 z dnia 29 sierpnia 2025 r., wydaną Inwestorowi Spółce POLARIS KORKOWA 146 Sp. z o.o., składając oświadczenie o przejęciu na siebie warunków zawartych w decyzji, oraz zgody dotychczasowego Inwestora Spółki POLARIS DEVELOPMENT Sp. z o.o..

Zgodnie z art. 40 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane „Organ, który wydał decyzję o pozwoleniu na budowę, jest obowiązany, w drodze decyzji, przenieść to pozwolenie na wniosek nowego inwestora, jeżeli do wniosku inwestor dołączy: 1) oświadczenie: a) o przejęciu warunków zawartych w decyzji o pozwoleniu na budowę, b) o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2; 2) zgodę dotychczasowego inwestora, na rzecz którego decyzja została wydana, lub kopię tej zgody”.

Ponadto zgodnie z art. 40 ust. 1a ustawy – Prawo budowlane „Zgoda, o której mowa w ust. 1 pkt 2, nie jest wymagana, jeżeli własność nieruchomości lub uprawnienia wynikające z użytkowania wieczystego dotyczącego nieruchomości, objęte decyzją o pozwoleniu na budowę po wydaniu tego

Załącznik 3 - Ostateczne pozwolenie na budowę

pozwolenia przeszły z dotychczasowego inwestora na nowego inwestora wnoszącego o przeniesienie pozwolenia na budowę”.

Wnioskodawca wykazał prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane stwierdzone na podstawie oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, a własność nieruchomości objęta decyzją o pozwoleniu na budowę po wydaniu tego pozwolenia przeszła z dotychczasowego inwestora na nowego inwestora wnoszącego o przeniesienie pozwolenia na budowę.

Zgodnie z art. 40 ust. 3 wyżej cytowanej ustawy „Stronami w postępowaniu o przeniesienie pozwolenia na budowę są wyłącznie dotychczasowy i nowy inwestor”.

Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, że wnioskodawca spełnił wymogi formalne określone w art. 40 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane.

Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Mazowieckiego, Pl. Bankowy 3/5 w Warszawie, za pośrednictwem Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu m.st. Warszawy w Dzielnicy Wawer, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a § 1 i § 2 ustawy - Kodeks postępowania administracyjnego (dalej Kpa), w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zgodnie z art. 136 § 2 i § 3 Kpa, jeżeli decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy, przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Jeżeli przyczyni się to do przyspieszenia postępowania, organ odwoławczy może zlecić przeprowadzenie określonych czynności postępowania wyjaśniającego organowi, który wydał decyzję.

Przepis § 2 stosuje się także w przypadku, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Niniejsza decyzja administracyjna nie podlega opłacie skarbowej zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1757) „nie podlega opłacie skarbowej (...) dokonanie czynności urzędowej, wydanie zaświadczenia oraz zezwolenia w sprawach budownictwa mieszkaniowego”.

URZĄD MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
URZĄD DZIELNICY WAWER
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
dla DZIELNICY WAWER

Informuję, że z dniem 19.09.2015
Decyzja nr 432/14/15/2015 stała się ostateczna

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Marta Walarowska
Marta Walarowska
Kierownik Referatu

Otrzymują: Administracji Architektoniczno-Budowlanej
w Wydziale Architektury i Budownictwa

1. Polaris Korkowa 146 Sp. z o.o. w Wawer
2. Polaris Development Sp. z o.o.
3. a/a Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wawer Urzędu m.st. Warszawy
ul. Żegańska 1, 04-713 Warszawa,

Do wiadomości:

4. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy,
5. Centrum Obsługi Podatnika Urzędu m.st. Warszawy.



Załącznik 4 - Pozwolenie na budowę



Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy

Znak: UD-XIII-WAB-AB.6740.174.2024.KWR

Warszawa, 14-08-2025

DECYZJA Nr 107 /WAW/PB/2025

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36, art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (t.j.: Dz.U. z 2025 r., poz. 418) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.: Dz.U. z 2024 r., poz. 572 z późn. zm.), art. 92 ust.1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 107 z późn. zm.) w związku z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju Miasta Stołecznego Warszawy (t.j.: Dz.U. z 2018r., poz. 1817),
po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 29 marca 2024 r., uzupełnionego dnia 12 kwietnia 2024 r.,

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany
oraz udzielam pozwolenia na budowę**

**budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym
na działkach ew. nr 19, 20, 21/1, 21/2, 22 z obrębem 3-10-01 przy ul. Korkowej 146**

**w dzielnicy Wawer m.st. Warszawy
(kategoria obiektu budowlanego I)**

Inwestorowi – POLARIS DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

według projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego, stanowiącego integralną część niniejszej decyzji,

sporządzonego przez:

- mgr inż. arch. Michała Hincza, posiadającego uprawnienia budowlane nr 5/B-868/LOOIA w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń, wpisanego na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem MA-2198;

sprawdzonego przez:

- mgr inż. arch. Błażeja Małczyńskiego, posiadającego uprawnienia budowlane nr MA/082/08 w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń, wpisanego na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem MA-1986;

z zachowaniem następujących warunków, zgodnie z art. 36 oraz art. 42 ustawy - Prawo budowlane:

1) szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:

- roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę;
- zapewnić sporządzenie projektu technicznego (art. 42 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego);
- teren budowy zabezpieczyć przed wejściem osób trzecich oraz oznaczyć tablicą informacyjną budowy oraz ogłoszeniem zawierającym dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia;
- wytyczyć geodezyjnie obiekty w terenie;
- realizować inwestycję zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją budowlaną w sposób nieuciążliwy dla otoczenia, zachowując porządek na placu budowy i drogach dojazdowych, stosując się

Załącznik 4 - Pozwolenie na budowę

- do przepisów prawa budowlanego, przepisów przeciwpożarowych, przepisów ochrony środowiska, bez naruszania praw osób trzecich;
- f. wykonać geodezyjną inwentaryzację powykonawczą obejmującą położenie obiektów i urządzeń budowlanych w terenie;
- 2) czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych:
- a. należy rozebrać obiekty tymczasowe po zakończeniu robót budowlanych;
- 3) szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
- a. zapewnić objęcie kierownictwa budowy przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności (art. 42 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego) należącego do właściwej izby samorządu zawodowego (art. 12 ust. 7 Prawa budowlanego);
- 4) kierownik budowy jest zobowiązany do:
- a. zabezpieczenia terenu budowy wraz ze znajdującymi się na nim obiektami budowlanymi, urządzeniami technicznymi i stałymi punktami osnowy geodezyjnej oraz podlegającymi ochronie elementami środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- b. prowadzenia dziennika budowy oraz umieszczenia na budowie, w widocznym miejscu, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia;
- 5) inwestor jest zobowiązany do:
- w przypadku utwardzonych odcinków dróg odtworzyć całą nawierzchnię (podbudowa wraz z nawierzchnią) w istniejącej technologii i z zachowaniem tych samych parametrów technicznych, na długości prowadzonej inwestycji i całej szerokości pasa drogowego;
 - w przypadku nieutwardzonych odcinków dróg wzmocnić je tłuczniem kamiennym lub kruszywem betonowym po wykonanych robotach;
 - dokonać renowacji chodników, istniejących trawników i zieleni, doprowadzić na swój koszt do poprzedniego stanu użyteczności;
 - przed zgłoszeniem zakończenia budowy uzyskać zgodę organu na budowę i wykonać niezbędne przyłącza;
 - zastosować się do warunków wydanych opinii, uzgodnień i pozwoleń dotyczących inwestycji,
- 6) należy stosować się do zaleceń zawartych w:
- a. uzgodnieniu zmiany zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego ul. Korkowej i ul. Kościuszkowców wydanym przez Urząd Miasta Stołecznego Warszawy, znak: ROU.4101.1.127.2025.ABR(2) z dnia 26.05.2025 r.,
- b. decyzji na lokalizację zjazdu zwykłego do nieruchomości nr ZDM.ROU.ZU.ZLZ.WAW.P.54.2025 z dnia 24.06.2025 r.,
- c. umowie Nr ZDM.ROU.ZU.U.WAW.P.23.2025 z dnia 15.05.2025 r.

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane obejmuje działki ew. nr 19, 20, 21/1, 21/2, 22 z obrębem 3-10-01 przy ul. Korkowej 146 w Warszawie, na których zlokalizowana jest inwestycja.

UZASADNIENIE

W dniu 29 marca 2024r. do Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wawer Urzędu m.st. Warszawy wpłynął wniosek Inwestora – POLARIS DEVELOPMENT Sp. z o.o., o zatwierdzenie

Załącznik 4 - Pozwolenie na budowę

projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego oraz udzielenie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym na działkach ew. nr 19, 20, 21/1, 21/2, 22 z obrębu 3-10-01 przy ul. Korkowej 146 w Warszawie, na terenie Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy.

Po sprawdzeniu wniosku pod względem formalno-prawnym organ w dniu 8 kwietnia 2024 r. wezwał Wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku w trybie art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 poz. 572). Uzupełnienie wniosku nastąpiło w dniu 12 kwietnia 2024 r.

Zawiadomieniem z dnia 26 kwietnia 2024 r. wszczęto postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie.

W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego, na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane, Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy postanowieniem nr 416/WAW/PA/2024 z dnia 22 maja 2024 r. nałożył na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w dokumentacji projektowej załączonej do ww. wniosku.

W dniach 20 czerwca 2024 r. i 21 czerwca 2024 r. do tut. organu wpłynęło pismo Inwestora wraz z uzupełnioną dokumentacją projektową, w związku z postanowieniem Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 416/WAW/PA/2024 z dnia 22 maja 2024 r.

Ponowna analiza przedłożonych przez Inwestora wyjaśnień wykazała zaistnienie dodatkowych okoliczności w przedmiotowej sprawie, zatem pismem z dnia 28 czerwca 2024 r., stosownie do art. 50 §1 KPA, organ ponownie wezwał Inwestora do złożenia stosownych wyjaśnień.

W dniu 9 sierpnia 2024 r. do tut. organu wpłynęło pismo Inwestora o zawieszenie przedmiotowego postępowania. Postanowieniem Nr 684/WAW/PA/2024 z dnia 20 sierpnia 2024 r. zawieszono postępowanie w niniejszej sprawie.

Pismami z dnia 13 czerwca 2025 r. i 25 czerwca 2025 r. Inwestor wniósł o podjęcie postępowania w sprawie wniosku załączając trzy egzemplarze dokumentacji projektowej. Postanowieniem nr 545/WAW/PA/2025 z dnia 29 lipca 2025 r. podjęto postępowanie.

Zawiadomieniem z dnia 13 sierpnia 2025 r. zgodnie z art. 10 § 1 ustawy - Kodeks postępowania administracyjnego powiadomiono strony postępowania o zebranych dowodach i materiałach przed wydaniem decyzji.

Odpowiedzialność za merytoryczną zawartość projektu budowlanego ponosi wyłącznie projektant oraz – w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu – sprawdzający projekt, którzy mają obowiązek odpowiednio sprawdzenia projektu budowlanego w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej oraz sprawdzenia projektu architektoniczno-budowlanego pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

W wyniku analizy przedłożonego projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, stwierdza się ich zgodność z decyzją nr 465/WZ/2022 o warunkach zabudowy z dnia 22 grudnia 2022 r., przeniesionej decyzją nr 373/WZ/2023 z dnia 13 grudnia 2023 r., przepisami techniczno-budowlanymi, a także wymaganiami ochrony środowiska.

Projektanci złożyli wymagane oświadczenia o wykonaniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej. Przedłożony do wniosku projekt jest kompletny, posiada informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b ustawy - Prawo budowlane oraz został wykonany przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane, wpisaną do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane.

Inwestor wykazał prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane stwierdzone na podstawie oświadczenia o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Załącznik 4 - Pozwolenie na budowę

Mając powyższe na uwadze należy wskazać, iż inwestor spełnił wymogi formalne określone w art. 33 ust. 2 ustawy - Prawo budowlane. Ponadto zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane stwierdzono, że spełnione zostały wszystkie warunki wydania pozwolenia na budowę określone w art. 32 ust. 1 i 4 oraz art. 34 ust. 1-3 teże ustawy.

Zgodnie z art. 35 ust. 4 ustawy - Prawo budowlane, który stanowi: *W razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.*

W tym stanie faktycznym i prawnym należało orzec jak w sentencji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Mazowieckiego, Pl. Bankowy 3/5 w Warszawie, za pośrednictwem Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu m.st. Warszawy w Dzielnicy Wawer w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a § 1 i § 2 Kpa, w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zgodnie z art. 136 § 2 i § 3 Kpa, jeżeli decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy, przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Jeżeli przyczyni się to do przyspieszenia postępowania, organ odwoławczy może zlecić przeprowadzenie określonych czynności postępowania wyjaśniającego organowi, który wydał decyzję.

Przepis § 2 stosuje się także w przypadku, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Niniejsza decyzja administracyjna podlega opłacie skarbowej w wysokości 100 zł, zgodnie z art. 1 i art. 4 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 2111) oraz pkt 9 pkt. 1 cz.III załącznika do ww. ustawy.

URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY
URZĄD DZIELNICY WAWER
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
dla DZIELNICY WAWER

Informuje, że a dniem 21.08.2025 r.
Decyzja nr. 407/Ks.u/Ps/Poz stała się ostateczna

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Marta Walarowska
Marta Walarowska
Kierownik Referatu
Administracji Architektoniczno-Budowlanej
w Wydziale Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Wawer



z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Teresa Zimczyk
Teresa Zimczyk
Naczelnik
Wydziału Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Wawer

Otrzymują:

1. POLARIS DEVELOPMENT Sp. z o.o.
2. a/a Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu m.st. Warszawy dla Dzielnicy Wawer, ul. Żegańska 1, 04-713 Warszawa

Załącznik 4 - Pozwolenie na budowę

Do wiadomości:

3. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy, ul. Bitwy Warszawskiej 1920 nr 11, 02-366 Warszawa
4. Centrum Obsługi Podatnika, ul. Obozowa 57, 01-161 Warszawa

Pouczenie:

1. Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie zostanie rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym ta stanie się ostateczną, lub budowa zostanie przerwana na okres dłuższy niż 3 lata.
2. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, przed ich rozpoczęciem, dołączając na piśmie:
 - a) oświadczenie kierownika budowy (robót) o przyjęciu obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy - Prawo budowlane,
 - b) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego - oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego, stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy - Prawo budowlane;
3. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (art. 54 ustawy - Prawo budowlane). Jednakże w przypadkach, o których mowa w art. 55 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane, inwestor jest obowiązany uzyskać pozwolenie na użytkowanie.
4. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego.
5. Przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie obiektu właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy - Prawo budowlane. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli.
6. Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami: Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
 - a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
 - b) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
 - c) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).
7. Zasady prowadzenia prac budowlanych w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) zaplanować wszelkie operacje z użyciem ciężkiego sprzętu generującego hałas do środowiska tak, aby ograniczyć uciążliwość dla otoczenia;
 - b) stosować sprzęt w dobrym stanie technicznym, zgodnie z wymaganiami określonymi w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska (Dz.U. z 2005 r. nr 263, poz. 2202);
 - c) przestrzegać zasady wyłączania silników samochodów i maszyn budowlanych w czasie przerw w pracy;
 - d) maksymalnie ograniczyć czas budowy poszczególnych etapów poprzez odpowiednie zaplanowanie procesu budowlanego.

Załącznik 4 - Pozwolenie na budowę



Załącznik 6 - Decyzja o warunkach zabudowy



ZARZĄD DZIELNICY WAWER
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

ul. Żegańska 1, 04-713 Warszawa
tel. 22 443 68 00, faks 22 443 69 22
www.wawer.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl

Znak sprawy: UD-XIII-WAB-RU.6730.486.2017.MMA
AKO.UD-XIII-WAB-RU

Warszawa, 22 grudnia 2022r.

DECYZJA Nr 465/WZ / 2022

o warunkach zabudowy

Na podstawie : art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 - ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022r. poz. 503), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2022r. poz. 2000 t.j.), art. 39 ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 559) w związku z § 17 uchwały Nr XLVI/1422/2008 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 18 grudnia 2008r. w sprawie przekazania dzielnicom m.st. Warszawy do wykonywania niektórych zadań i kompetencji m.st. Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2016r., poz. 6725), art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 15 marca 2002r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 1817),

po rozpatrzeniu wniosku **Pana Sławomira Boguckiego** złożonego dnia **12 grudnia 2017r.**, uwzględniając decyzję Samorządowego Kolegium odwoławczego znak **KOC/7041/Ar/21 z dnia 11 stycznia 2022r.**

ustalam

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami , garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną i zjazdem na działkach nr ewid. 19, 20, 21/1, 21/2 i 22 z obrębu 3-10-01 , położonych przy ul. Korkowej na terenie Dzielnicy Wawer w Warszawie, użytek gruntu B**

Linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji oznaczono linią ciągłą i literami **A-B-C-D-E-F-G-A** na mapie stanowiącej Załącznik graficzny nr 1 i nr 2, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu.

Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1.1.1 Linie zabudowy

- wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż granicy działki oznaczonej AGF w odległości 8m od projektowanej krawędzi jezdni ul. Korkowej i ul. Kościuszkowców, zgodnie z art.43 ustawy od drogach publicznych ustawy o drogach publicznych.
- lokalizacja budynku na działce powinna spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- Nieprzekraczalne linie zabudowy przedstawia załącznik graficzny nr 1 do decyzji.

1.1.2 Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

- maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy projektowanej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji **0,28**

1.1.3 Powierzchnia biologicznie czynna

- powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki **minimum 50%**

1.1.4 Szerokość elewacji frontowej dla budynku

- szerokość elewacji frontowej budynku od strony terenu inwestycji oznaczonego FG **od 11m do 16m**

1.1.5 Wysokość

- maksymalna wysokość elewacji frontowej budynku, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) **16 m**

Załącznik 6 - Decyzja o warunkach zabudowy

- maksymalna wysokość głównej kalenicy dachu budynku (mierzona od rzędnej terenu istniejącego) 16 m

1.1.6 Geometria dachów

- dachy płaskie

Szczegółowe usytuowanie planowanego obiektu rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022r. poz. 1225), ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351) Przedłożona do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy koncepcja zamierzenia inwestycyjnego nie jest wiążąca podczas zatwierdzania planu zagospodarowania terenu na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę.

1.1 Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi

Planowana inwestycja musi spełniać warunki wynikające z:

- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2022r., poz. 916)
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2021r. poz.1973),
- ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2022r., poz. 1029)
- ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2022r. poz. 2409)
- ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. z 2022r., poz.1297.)
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014r., poz. 112)
- ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz.U. z 2021r., poz. 2233.)
- ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz.U. z 2022r., poz. 699.)
- rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 11 maja 2015 r. w sprawie odzysku lub unieszkodliwiania odpadów poza instalacjami i urządzeniami (Dz. U. z 2015 r. poz. 796).

Inwestycja **nie** jest ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r., poz. 1839).

Teren inwestycji zgodnie ze *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy* znajduje się na terenie oznaczonym symbolem ZL – tereny zieleni leśnej.

Zgodnie z Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 5 lipca 2018r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Rezerwat im. Króla Jana Sobieskiego” teren inwestycji leży w granicach otuliny (strefa B) rezerwatu, dla którego zgodnie z art.9.1.pkt 3: „Wprowadza się następujące ustalenia do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta stołecznego Warszawy, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta stołecznego Warszawy, planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych, na terenie otuliny rezerwatu w strefie B:

a) należy zachować sposób użytkowania jako teren zieleni, bez możliwości lokalizowania budynków i budowli oraz infrastruktury niezwiązanej z prowadzeniem gospodarki leśnej i funkcjonowaniem ośrodka rehabilitacji zwierząt”.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta stołecznego Warszawy nie jest aktem prawa miejscowego nie jest aktem prawa miejscowego zgodnie z art.9 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1.3 Uzgodnienie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie.

Pismem znak WPN-III.612.1756.2022.ABA z dnia 18 listopada 2022r. Regionalny Dyktor Ochrony Środowiska w Warszawie uzgodnił przedmiotowy projekt decyzji o warunkach zabudowy.

Załącznik 6 - Decyzja o warunkach zabudowy

1.4 Uzgodnienie z Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie.

Pismem znak UDZW.224.4.473.2022.ZK z dnia 08 listopada 2022r. Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie odmówił wszczęcia postępowania z uwagi na fakt że : „inwestycja będzie realizowana na gruntach oznaczonych jako użytek gruntu B (tereny mieszkaniowe)”.

1.5 Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Planowaną inwestycję należy podłączyć do istniejącej miejskiej sieci inżynierskiej wg umów zawartych między właściwą jednostką organizacyjną, a wnioskodawcą (art. 61 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w zakresie:

- **zaopatrzenia w energię elektryczną** : istnieje możliwość zasilania inwestycji, zgodnie z z dnia 28.12.2017r.
- **odprowadzenia ścieków** : do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z pismem Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Warszawie znak: PRO.DWP.669.11153.2017.404875.17.AR.AL z dnia 20.12.2017r. „(...) Odbiornikiem ścieków bytowych ww. inwestycji może być istniejący kanał sanitarny śr. 0,20m w ul. Kościuszkowców.”
- **zaopatrzenia w wodę** : z sieci wodociągowej. Zgodnie z pismem Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Warszawie znak: PRO.DWP.669.11153.2017.404875.17.AR.AL z dnia 20.12.2017r „ (...) Źródłem zaopatrzenia w wodę ww. budynku może być istniejący przewód wodociągowy DN100 w ul. Kościuszkowców lub istniejący przewód wodociągowy DN 150 w ul.Korkowej.”
- **zaopatrzenie w ciepło** : z sieci miejskiej (zgodnie z pismem Veolia z dnia 18.12.2017r. lub z własnego źródła ciepła bez przesądzania o jego rodzaju.
W związku z wejściem w życie uchwały nr 162/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliwa, nie jest możliwe rozpoczęcie eksploatacji instalacji niespełniających wymagań określonych w § 5 i § 6. Instalowane obecnie kotły na paliwo stałe muszą zapewniać minimalne poziomy sezonowej efektywności energetycznej i normy emisji zanieczyszczeń dla sezonowego ogrzewania pomieszczeń określonych w pkt 1 załącznika II do rozporządzenia Komisji (UE) 2015/1189 z dnia 28 kwietnia 2015r. w sprawie wykonania dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/125/WE (Dz.U. UE L 193 z 21.07.2015, str. 100, późn. zm.) w odniesieniu do wymogów dotyczących ekoprojektu dla kotłów na paliwo stałe.
- **odprowadzenie wód opadowych** : wody opadowe z dachów i powierzchni utwardzonych na działce należy odprowadzić w całości na własną działkę, nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie oraz przylegające do drogi (spełnienie powyższego warunku należy potwierdzić w projekcie budowlanym);
Odprowadzenie wód opadowych powinno być zgodne z warunkami określonymi w ustawie z dnia 20 lipca 2017r. *Prawo wodne*, art. 29, art. 36, art. 37, art. 41 i art. 122;

Eventualna przebudowa istniejących sieci kolidujących z planowaną inwestycją - na warunkach określonych przez gestorów sieci.

Dokumentację projektową dotyczącą sieci należy uzgodnić zgodnie z ustawą z dnia 5 czerwca 2014r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne* (Dz. U. z 2021r. poz. 1990.) oraz zarządzeniem Prezydenta m.st. Warszawy nr 6378/2014 z dnia 21 lipca 2014r. w sprawie zasad organizacyjnych koordynowania usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu na obszarze m.st. Warszawy.

Przy projektowaniu dróg wewnętrznych należy zaprojektować taką szerokość jezdni aby zapewnić budowę przyszłej infrastruktury technicznej tj. wodociąg, kanalizacja, gaz, sieć elektroenergetyczna.

1.6 Warunki obsługi w zakresie komunikacji.

1.6.1 Obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji bezpośrednio z drogi publicznej ul. Kościuszkowców.

Załącznik 6 - Decyzja o warunkach zabudowy

Uzgodniono projekt decyzji zgodnie z wymogiem art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zarządcą drogi .

Uzgodnienie Zarządu Dróg Miejskich znak ZDM-ROU-ZO.0202.1551.2022.AMA z dnia 03 listopada 2022r. :

„ Zarząd Dróg Miejskich uprzejmie informuje, że (...) uzgadnia projekt decyzji o warunkach zabudowy (...), w odniesieniu do obszaru przyległego do pasa drogowego ul. Kościuszkowców i ul. Korkowej.

Biorąc pod uwagę ,że projektowana inwestycja przylega do nieruchomości wchodzących w skład pasa drogowego ul. Kościuszkowców i ul. Korkowej i może powodować ograniczenia w sposobie zagospodarowania pasa drogowego, Zarząd Dróg Miejskich działając w zakresie swoich kompetencji, informuje:

-zgodnie z art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych zmiana zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego w zakresie włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowana tą zmianą , podlega uzgodnieniu z zarządcą drogi. Włączenie ruchu drogowego związanego z obsługą inwestycji warunkowane jest zapewnieniem stosownego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego. Z uwagi na powyższe, na etapie ww. uzgodnienia dla rozpoznania sprawy, uwzględniając rodzaj planowanej inwestycji i związane z tym obciążenia ruchem, kategorię drogi publicznej, jej warunki użytkowania i względy bezpieczeństwa ruchu drogowego, które stanowią podstawowe kryterium oceny możliwości usytuowania nowych zjazdów z dróg publicznych zarządca drogi może żądać wykonania analizy i prognozy ruchu mającej na celu ocenę wpływu ruchu generowanego przez planowaną inwestycję na przyległą sieć drogową. W przypadku stwierdzenia pogorszenia warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego na skutek wpływu ruchu związanego z inwestycją niedrogową, zarządca drogi zastrzega sobie możliwość odmowy uzgodnienia zmiany zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego.

- na podstawie art.16 ust.1 Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych, budowa lub przebudowa drogi spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy drogi określone zostaną w umowie pomiędzy zarządcą drogi a inwestorem, którą należy zawrzeć przed dokonaniem uzgodnienia wynikającego z art.35 ust.3 ww .ustawy.

-zjazd z drogi do obiektu powinien być zaprojektowany i wybudowany w sposób odpowiadający wymaganiom wynikającym z jego usytuowania i przeznaczenia, a w szczególności powinien być dostosowany do wymagań bezpieczeństwa ruchu na drodze, wymiarów gabarytowych pojazdów dla których jest przeznaczony oraz wymagań ruchu pieszych, na warunkach określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 42 czerwca 2022r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych.

- na podstawie art.29 ust.1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych, budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu. Ponadto na podstawie art.29 ust.4, przed wydaniem decyzji o lokalizacji lub przebudowie zjazdu, niezbędne będzie uzyskanie wszelkich odstępstw od obowiązujących przepisów określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 42 czerwca 2022r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych, w przypadku ich niespełnienia.

-miejsca parkingowe dla obsługi inwestycji nie mogą być zlokalizowane w projektowanym pasie drogowym ul. Kościuszkowców i ul. Korkowej.

-obiekty budowlane usytuowane przy drogach należy lokalizować od zewnętrznej krawędzi jezdni w odległości określonej w ustawie z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych. W szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze w odległości mniejszej niż określona może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.”

Załącznik 6 - Decyzja o warunkach zabudowy

1.5.2. Wskaźniki miejsc parkingowych.

Na terenie objętym wnioskiem należy zapewnić miejsca postojowe określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla III strefy zróżnicowanych warunków obsługi komunikacyjnej, uszczegółowionych w opracowanym normatywie parkingowym dla m. st. Warszawy, zgodnie z polityką miasta i strategią jego rozwoju, w tym Strategii Zrównoważonego Planu Rozwoju Transportu Publicznego, przyjętej uchwałą nr LVIII/1749/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 9 lipca 2009r., według wskaźnika :

• Miejsca parkingowe dla budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego :

- minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce na 60 m² pow. użytkowej mieszkania,
- w ogólnej liczbie miejsc 10% muszą stanowić miejsca ogólnodostępne,
- należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów w ilości min. 10 miejsc/100 miejsc postojowych dla samochodów,
- na parkingach dla samochodów osobowych, liczących więcej niż 9 miejsc postojowych co najmniej 4% miejsc należy przeznaczyć i urządzić dla samochodów , z których korzystają osoby niepełnosprawne, nie mniej jednak niż 1 miejsce.

Przewidywana powierzchnia użytkowa mieszkalna to 5878,0m², usługowa 410m², garażu 939m².

Miejsca postojowe należy lokalizować na terenie inwestycji objętym wnioskiem zgodnie z § 19 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r., poz.1065).

W sytuacji nieprzelotowego zakończenia drogi wewnętrznej należy ją zakończyć placem do zawracania lub innym rozwiązaniem równorzędnym umożliwiającym zawracanie pojazdów obsługujących zabudowę.

Wnioskodawca lokalizując obiekty budowlane - przeznaczone na stały pobyt ludzi - w strefie oddziaływania ciągów komunikacyjnych bądź obiektów przemysłowych świadomie akceptuje uciążliwość akustyczne i ekologiczne (np.: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego). Ponieważ zgodnie z § 11 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 ze zm.) budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinien być wznoszony poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości, jeżeli nie jest to sprzeczne z warunkami ustalonymi dla obszarów ograniczonego użytkowania, określonych w przepisach odrębnych.

Stosownie do § 11 ust. 2 pkt 2 i 3 tego rozporządzenia do uciążliwości, o których mowa w ust. 1, zalicza się hałas, drgania (wibracje) oraz zanieczyszczenie powietrza. Odpowiednio do § 323 ust. 1 tego rozporządzenia budynek i urządzenie z nim związane powinny być zaprojektowane i wykonane w taki sposób, aby poziom hałasu, na który będą narażeni użytkownicy lub ludzie znajdujący się w ich sąsiedztwie, nie stanowił zagrożenia dla ich zdrowia, a także umożliwiał im pracę, odpoczynek i sen w zadowalających warunkach. Według § 325 tego rozporządzenia budynki mieszkalne, budynki zamieszkania zbiorowego i budynki użyteczności publicznej należy sytuować w miejscach najmniej narażonych na występowanie hałasu i drgań, a jeżeli one występują i ich poziomy będą powodować w pomieszczeniach tych budynków przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań, określonych w Polskich Normach dotyczących dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi w budynkach, należy stosować skuteczne zabezpieczenia. Budynki z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami należy chronić przed tymi uciążliwościami poprzez zachowanie odpowiednich odległości od ich źródeł, usytuowanie i ukształtowanie budynku, stosowanie elementów amortyzujących drgania oraz osłaniających i ekranujących przed hałasem, a także racjonalne rozmieszczenie pomieszczeń w budynku oraz zapewnienie izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych określonej w Polskiej Normie dotyczącej wymaganej izolacyjności akustycznej przegród

Załącznik 6 - Decyzja o warunkach zabudowy

w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych.

2. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

W ramach projektu budowlanego należy stosować rozwiązania chroniące interesy osób trzecich przed a) pozbawieniem:

- dostępu do drogi publicznej
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności -
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
- b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- c) zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.

3. Okres ważności decyzji.

Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji
- Wygąśnięcie decyzji stwierdza w drodze decyzji organ, który ją wydał.

UZASADNIENIE

W dniu 12 grudnia 2017r. wnioskodawca Pan Sławomir Bogucki złożył wniosek, zmieniony o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną i zjazdem na działkach nr ewid. 19, 20, 21/1, 21/2 i 22 z obrębem 3-10-01 położonych przy ul. Korkowej w Dzielnicy Wawer w Warszawie, o powierzchni zabudowy projektowanej 800m², na terenie o powierzchni 2855m², który stanowi własność prywatną.

Decyzja uwzględnia ustalenia decyzji Samorządowego Kolegium odwoławczego znak KOC/7041/Ar/21 z dnia 11 stycznia 2022r.

Stan istniejący terenu inwestycji – teren jest zabudowany budynkami przeznaczonymi do rozbiórki. Teren inwestycji zgodnie ze *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy* znajduje się na terenie oznaczonym symbolem ZL – zieleń leśna.

Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy została przeprowadzona w oparciu o art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003r. Nr 164, poz. 1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek, obszar analizowany i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust.1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022r., poz. 503)

Z przeprowadzonej na podstawie wniosku analizy obszaru /załącznik nr 2/ określone zostały warunki zabudowy w niniejszej decyzji przy spełnieniu wymogów art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pismem z dnia 05 października 2022r. zawiadomiono wnioskodawcę, że przeprowadzona analiza zagospodarowania terenu, wykazała niezgodność wniosku z art.61 ust.1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022, poz.503).

Pismem z dnia wnioskodawca wniósł we wniosku następujące zmiany określając następujące parametry jako:

1. Nieprzekraczalna linia zabudowy- proponowana we wniosku w odległości 10,24m od strony terenu inwestycji oznaczonej FG (ul. Kosciuszkwców) i 4m od strony terenu inwestycji oznaczonej AG (ul.Korkowa) odbiega od ustalonej w wyniku analizy wzdłuż granicy działki oznaczonej AGF w

Załącznik 6 - Decyzja o warunkach zabudowy

odległości 8m od projektowanej krawędzi jezdni ul. Korkowej i ul. Kościuszkowców, zgodnie z art.43 ustawy od drogach publicznych ustawy o drogach publicznych.

2. Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działek-proponowana we wniosku wartość 0,37 odbiega od ustalonej w wyniku analizy 0,28.

3. Szerokość elewacji frontowej od strony GF (ul. Kościuszkowców)-proponowana we wniosku wartość 24m odbiega od ustalonej w wyniku analizy od 11m do 16m.

4. Wysokość projektowanej zabudowy w głównej kalenicy i wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki - proponowana we wniosku wartość 23m, odbiega od ustalonej w wyniku analizy – do 16m.

Inwestycja na etapie projektu decyzji o warunkach zabudowy uzyskała niezbędne uzgodnienia wynikające z przepisów prawa z:

- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie,
- Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie,
- Zarządem Dróg Miejskich.

Projekt decyzji został skierowany na posiedzenie Zarządu wnioskiem nr WAB/127/2022 gdzie uzyskał pozytywną opinię do wydania decyzji.

Zamierzenie inwestycyjne nie koliduje z zadaniami rządowymi i samorządowymi służącymi realizacji inwestycji celu publicznego w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 53 ust. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022r., poz. 503)

Przeprowadzone analizy wykazały możliwość realizacji planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji oraz po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów prawa budowlanego na etapie postępowania o uzyskanie pozwolenia na budowę.

Teren objęty wnioskiem nie jest położony w pasie drogowym zarezerwowanym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (art. 35) ani w istniejącym pasie drogowym (art. 39 i 40) zgodnie z ustawą z dnia 21.03.1985 o drogach publicznych (Dz.U. z 2022r., poz. 1693).

Na podstawie przeprowadzonego postępowania stwierdzono, że niniejsze zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych i warunkami wynikającymi z przeprowadzonych uzgodnień, a decyzja spełnia wymagania wnioskodawcy zawarte we wniosku.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego stronom zapewniono czynny udział. Pismem z dnia 22 listopada 2022r. zawiadomiono strony o zebranych dowodach i materiałach przed wydaniem decyzji.

Zastrzeżeń nie wniesiono.

Zgodnie z ustawą o opłacie skarbowej (Dz. U. 2022. poz.2142) opłaty skarbowej nie pobrano.

Ustalenie warunków zabudowy ma charakter promesy, uprawniającej wnioskodawcę do ubiegania się o pozwolenie na budowę, na określonych w niej warunkach. Szczegółowe dane dotyczące między innymi zasad realizacji przedmiotowej inwestycji, w tym zachowania odległości wymaganych przepisami prawa, ochrony interesów osób trzecich będą przedmiotem rozważań na etapie zatwierdzenia projektu budowlanego –zgodnie z art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. prawo budowlane. W toku postępowania strony nie wносиły zastrzeżeń.

W świetle powyższego, należało orzec jak wyżej.

Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022r., poz. 503) decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Pouczenie

Zgodnie z treścią art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w trakcie prowadzenia robót budowlanych naruszających strukturę gruntu, należy:

Załącznik 6 - Decyzja o warunkach zabudowy

Art. 32. 1. Kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Od decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego **za pośrednictwem** Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wawer w terminie 14-dni od dnia jej doręczenia.

Odwołania od decyzji należy składać bezpośrednio w Urzędzie Miasta Stołecznego Warszawy Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wawer, ul. Żegańska 1, 04-713 Warszawa, lub za pośrednictwem poczty.

Jednocześnie zgodnie z art. 127a:

§ 1 Kpa W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2 Kpa Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Projekt decyzji sporządziła
mgr inż. arch. Agnieszka Koscińska

z up. ZARZĄDU DZIELNICY WAWER
M. ST. WARSZAWY

Iwona Dąbrowska
Kierownik Referatu Realizacji Urbanistycznej
w Wydziale Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Wawer

Załączniki:

- załącznik Nr 1 - Mapa w skali 1:500 z określeniem granic terenu objętego wnioskiem
- załącznik Nr 2 – Wyniki analizy obszaru (część opisowa oraz część graficzna w skali 1:1000)

Wnioskodawca:

1. Bogucki Sławomir

Strony postępowania:

2. Bogucki Andrzej
3. Bogucki Henryk
4. Gronkiewicz Łukasz
5. Gronkiewicz Marta
6. Maciejewska Halina
7. Czech Józef
8. Bogucka Sabina
9. Bogucki Marek
10. Czwarnóg Agnieszka
11. Gronkiewicz Piotr
12. Bogucki Tadeusz
13. Gronkiewicz Irena
14. Bogucka Elżbieta

Do Wiadomości:

15. A/a

URZĄD MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
URZĄD DZIELNICY WAWER
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
dla DZIELNICY WAWER
Informuję, że z dniem *26.01.2023*
Decyzja nr. *1657/42/2022* stała się ostateczna

z up. ZARZĄDU DZIELNICY WAWER
M. ST. WARSZAWY

Agnieszka Koscińska
Główny Specjalista
w Wydziale Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Wawer

Załącznik 7

Załącznik nr 2

Opis standardu wykonania
Przedsięwzięcia Deweloperskiego
„KORKOWA 146”
w Warszawie

Spis treści:

OTOCZENIE – ZAGOSPODAROWANIE TERENU	- 2 -
KONSTRUKCJA I WYKOŃCZENIE ZEWNĘTRZNE BUDYNKÓW	- 2 -
KLATKI SCHODOWE I KORYTARZE	- 3 -
HALA GARAŻOWA, CZĘŚĆ PODZIEMNA	- 4 -
LOKALE MIESZKALNE.....	- 4 -
BEZPIECZEŃSTWO BUDYNKÓW	- 6 -

Załącznik 7

- 2 -

OTOCZENIE – ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Tereny rekreacyjne dla mieszkańców

- miejsce wypoczynku i rekreacji, zgodnie z projektem

Zagospodarowanie terenów zielonych

- zieleń niska (trawniki, rośliny okrywowe), zieleń średniowysoka (krzewy, rabaty bylinowe, żywopłoty), zieleń wysoka - zgodnie z projektem

Instalacje w otoczeniu budynku

- instalacja wodociągowa
- instalacja kanalizacji sanitarnej
- instalacja kanalizacji deszczowej ze skrzynkami rozsączającymi na terenie inwestycji
- instalacja ciepła z sieci miejskiej
- instalacja elektroenergetyczna, w tym oświetlenia zewnętrznego
- instalacja teletechniczna, w tym monitoringu CCTV

Miejsce gromadzenia odpadów

- kosze na śmieci rozmieszczone na terenie inwestycji, przy głównych ciągach komunikacyjnych
- śmietnik w postaci kontenerów segregacyjnych na terenie inwestycji

KONSTRUKCJA I WYKOŃCZENIE ZEWNĘTRZNE BUDYNKÓW

Wysokość budynków

- pięć kondygnacji naziemnych
- jedna kondygnacja podziemna – hala garażowa

Konstrukcja

- stropy żelbetowe
- ściany/słupy kondygnacji podziemnej żelbetowe (zgodnie z projektem)
- ściany/słupy kondygnacji naziemnych żelbetowe (zgodnie z projektem)
- klatka schodowa – biegi schodowe, podesty i spoczniki żelbetowe,
- szyb windy – żelbetowy

Ściany zewnętrzne

- ściany kondygnacji podziemnej żelbetowe
- ściany kondygnacji naziemnych żelbetowe/murowane (zgodnie z projektem)

Ściany wewnętrzne

- ściany nośne – żelbetowe

Załącznik 7

- 3 -

- ściany działowe - murowane

Dach

- stropodach żelbetowy, izolowany termicznie, przeciwwilgociowo i przeciwwodnie

Elewacje

- ocieplenie – styropian lub wełna mineralna (technologia ETICS) - zgodnie z projektem
- wykończenie elewacji – zgodnie z projektem

Balkony

- posadzka balkonów, płyty gresowe na podkładkach dystansowych
- balustrady ażurowe lub szklane - zgodnie z projektem

KLATKI SCHODOWE I KORYTARZE

Klatki schodowe i korytarze

- ściany wewnętrzne - tynkowane malowane lub okładzina dekoracyjna – zgodnie z projektem wewnątrz części wspólnych
- posadzka korytarzy i cokoły – gres
- wykończenie biegów schodowych – gres
- winda z poziomu podziemnej hali garażowej, obsługująca wszystkie kondygnacje
- sufity tynkowane, malowane lub lokalnie g-k

Balustrady

- balustrady lub pochwyt stalowe malowane proszkowo - zgodnie z projektem

Drzwi klatki schodowej/korytarzy

- wykonane z profili aluminiowych z przeszkleniami – zgodnie z projektem

Oświetlenie klatek schodowych i korytarzy

- oświetlenie sufitowe oraz miejscowo dekoracyjne, osprzęt elektryczny, sterowanie za pomocą czujek ruchu (zgodnie z projektem)

Domofony

- obudowa w kolorystyce zgodnej z projektem

Skrzynki na listy

- obudowa w kolorystyce zgodnej z projektem

Załącznik 7

- 4 -

HALA GARAŻOWA, CZĘŚĆ PODZIEMNA

Ściany, słupy i stropy

- elementy konstrukcyjne żelbetowe monolityczne, murowane – zgodnie z projektem

Posadzki

- posadzka żywiczna lub płyta betonowa

Brama wjazdowa

- segmentowa, otwierana na pilota (jeden pilot dla jednego miejsca postojowego)

Oświetlenie

- oprawy sufitowe sterowane za pomocą czujek ruchu

Komórka lokatorska (jeżeli stanowi przedmiot umowy)

- indywidualne, zamykane pomieszczenie wydzielone pełnymi lub ażurowymi ściankami, ścianką murowaną pełną, ścianką murowaną ażurową lub pełną żelbetową (zgodnie z projektem) z oświetleniem; przestrzeń pomieszczenia może być częściowo zajęta przez przebiegające instalacje i warstwy izolacji termicznej
- użytkownik **NIE MOŻE** zasłaniać otworów w ściankach pomieszczenia oraz otworów nawiewnych w ścianach zewnętrznych
- użytkownik **NIE MOŻE** przechowywać w pomieszczeniach materiałów i substancji niebezpiecznych, łatwopalnych i szkodliwych

Zakaz wjazdu i wprowadzania do podziemnej hali garażowej pojazdów z zamontowaną instalacją LPG

LOKALE MIESZKALNE

Ściany wewnętrzne

- ściany żelbetowe lub murowane z bloczków silikatowych lub bloczków ceramicznych (zgodnie z projektem)
- ściany działowe - bloczki silikatowe lub bloczki ceramiczne (zgodnie z projektem)
- ściany tynkowane kat. III, bez szpachlowania (w pomieszczeniach WC, łazienki tynk zatarty „na ostro” pod ułożenie glazury)

Sufity

- tynkowane, bez szpachlowania

Posadzki

- wylewka betonowa

Załącznik 7

- 5 -

Stolarka okienna, drzwi balkonowe i tarasowe

- PVC (kolor biały od wewnątrz), kolor od zewnątrz zgodny z projektem elewacji, parapety wewnętrzne – konglomerat

Drzwi wejściowe do mieszkań

- antywłamaniowe

Drzwi wewnętrzne

- brak

Wentylacja

- mechaniczna wywiewna,
- nawiew poprzez nawietrzaki

Instalacja grzewcza

- czynnik grzewczy – z sieci miejskiej
- grzejniki ściennie panelowe oraz łazienkowe (drabinkowe) z głowicami termostatycznymi

Instalacje teletechniczne

- domofonowa, telewizyjna, światłowodowa, teleinformatyczna

Instalacja wodna (ciepła i zimna):

- z miejskiej sieci, indywidualne opomiarowanie,
- **łazienka, WC** - wg projektu (bez osprzętu i baterii), podejście wody (podtynkowe) zakończone zaślepką, z wyłączeniem ścian międzylokalowych i zewnętrznych, a także ścian oddzielających lokale od klatek schodowych (wykonane natynkowo)
- **kuchnia** - wg projektu (bez osprzętu i baterii), podejście wody (podtynkowe) zakończone zaślepką, z wyłączeniem ścian międzylokalowych i zewnętrznych, a także ścian oddzielających od klatek schodowych (wykonane natynkowo)

Instalacje kanalizacyjne:

- do miejskiej sieci, rury PVC
- **łazienka, WC**
 - wyjście z pionu zakorkowane zaślepką w płaszczyźnie ściany szachtu pionu kanalizacyjnego
 - bez rozprowadzenia instalacji pod konkretne urządzenia, doprowadzenie instalacji kanalizacyjnej – w gestii Nabywcy
- **kuchnia**
 - wyjście z pionu zakorkowane zaślepką w płaszczyźnie ściany szachtu pionu kanalizacyjnego

Załącznik 7

- 6 -

- bez rozprowadzenia instalacji pod konkretne urządzenia,
doprowadzenie instalacji kanalizacyjnej – w gestii Nabywcy

Instalacje elektryczne

- indywidualna tablica mieszkaniowa

Oświetlenie (bez opraw)

- ilość punktów świetlnych wg projektu

Gniazda

- ilość gniazd wg projektu
- w kuchni gniazdo na zmywarkę, lodówkę i gniazdo pod zasilanie okapu oraz przyłącze trójfazowe do kuchenki zgodnie z projektem

BEZPIECZEŃSTWO BUDYNKÓW

- teren częściowo ogrodzony, z kontrolą dostępu
- monitoring terenu zewnętrzny wg. projektu.

Załącznik 8

REPERTORIUM A NR ____ / 2026

AKT NOTARIALNY

Dnia ... roku dwa tysiące dwudziestego szóstego (...2026) przed ..., notariuszem w Warszawie, prowadzącym Kancelarię Notarialną w Warszawie przy ulicy Sandomierskiej nr 18 lok. 1, w siedzibie tej kancelarii, stawili się: -----

zwany/a dalej także **PRZEDSTAWICIELEM DEWELOPERA**, -----

spółkę pod firmą: -----

Polaris Korkowa 146 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością -----

z siedzibą w Warszawie (adres: 02-697 Warszawa, ul. Wincentego Rzymowskiego nr 31, REGON: 528943336, NIP: 9522257636), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0001112033** (dalej: „Spółka” lub „Deweloper”); -----

jako Prezes Zarządu, ujawniona w tym charakterze w rejestrze przedsiębiorców i uprawniona do samodzielnej reprezentacji powołanej spółki;-----

zgodnie z treścią okazanej przy niniejszej czynności informacji pobranej ze strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości, na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym, stanowiącej Informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców;-----

według oświadczenia Stawającej Jej uprawnienia do samodzielnej reprezentacji nie uległy zmianie;-----

1. ...,-----

2. ...,-----

- łącznie zwani dalej także **STRONĄ NABYWAJĄCĄ**.-----

(wskazane powyżej dane stanowią określenie stron, miejsca i daty zawarcia umowy deweloperskiej w rozumieniu art. 35 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym [Dz.U. z 2024 r., poz. 695], zwanej dalej **USTAWĄ**). -----

Załącznik 8

Tożsamość Stawających zastępca notarialny stwierdził, na podstawie okazanych i wyżej powołanych dowodów osobistych, zaś dane osobowe niewynikające z dokumentów tożsamości zostały podane zgodnie z oświadczeniami.-----

... i ... oświadczają, że nie dokonali zastrzeżenia swoich numerów PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL, prowadzonym w systemie teleinformatycznym, w myśl przepisów ustawy z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności (Dz.U. z 2022 r., poz. 1191 ze zm.).-----

Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że nie zachodzą żadne okoliczności wyłączające bądź ograniczające jego uprawnienie do reprezentowania Dewelopera.-----

Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera oświadcza, że elementy zaznaczone w treści niniejszego aktu poprzez podkreślenie albo jako (*fragment usunięty*) stanowią postanowienia wynikające ze zmian w treści prospektu informacyjnego lub załączniku w czasie pomiędzy doręczeniem Stronie Nabywającej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem niniejszej umowy deweloperskiej.-----

UMOWA DEWELOPERSKA

(dalej także: UMOWA)

§ 1. Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera oraz Strona Nabywająca oświadczają, że przed zawarciem niniejszej Umowy Strona Nabywająca miała wpływ na jej postanowienia, w szczególności dotyczące ceny i harmonogramu płatności. Strona Nabywająca oświadcza, że wyraża zgodę na włączenie do Umowy zmian, o których mowa w art. 35 ust. 3 Ustawy.-----

§ 2. 1. Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera oświadcza, że Deweloper jest właścicielem następujących nieruchomości:-----

(1) nieruchomości gruntowej stanowiącej działki gruntu oznaczone nr ewid.: **19** (dziewiętnaście) i **21/1** (dwadzieścia jeden łamane przez jeden), z obrębu 3-10-01, o łącznym obszarze 0,2782 ha (dwa tysiące siedemset osiemdziesiąt dwa metry kwadratowe), położonej w Warszawie, Dzielnicy Wawer, przy ulicy Korkowej, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **KW Nr WA6M/00534268/7**,-----

(NIERUCHOMOŚĆ I)-----

(2) nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr ewid.: **21/2** (dwadzieścia jeden łamane przez dwa), z obrębu 3-10-01, o obszarze 0,0079 ha

Załącznik 8

(siedemdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych), położonej w Warszawie, Dzielnicy Wawer, przy ulicy Korkowej, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr WA6M/00537563/6, -----

(NIERUCHOMOŚĆ II)-----

(3) nieruchomości gruntowej stanowiącej działki gruntu oznaczone nr ewid.: 20 (dwadzieścia) i 22 (dwadzieścia dwa), z obrębu 3-10-01, o łącznym obszarze 0,0512 ha (pięćset dwanaście metrów kwadratowych), położonej w Warszawie, Dzielnicy Wawer, przy ulicy Korkowej, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr WA6M/00537564/3, -----

(NIERUCHOMOŚĆ III).-----

Z okazanych przy niniejszym akcie odpisów zwykłych powołanych wyżej ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości I, II i III wydanych przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w Warszawie Ministerstwa Sprawiedliwości, w trybie art. 36⁴ ust. 4 ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadających moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, samodzielnie wydrukowanego w dniu dzisiejszym wynika, że:---

- a. w działach I-Sp ww. ksiąg wieczystych nie zamieszczono żadnych wpisów, -----
- b. w działach II ww. ksiąg wieczystych jako właściciela ujawniono Dewelopera na podstawie umowy datio in solutum udokumentowanej aktem notarialnym z 05 lipca 2024 r. Rep. A Nr 2966/2024 przed notariuszem Michałem Lorencem w Warszawie (UMOWA PRZENIESIENIA),-----
- c. w działach III ww. ksiąg wieczystych nie zamieszczono żadnych wpisów, -----
- d. w działach IV ww. ksiąg wieczystych nie zamieszczono żadnych wpisów, -----
- e. w żadnym z działów ww. ksiąg wieczystych nie widnieją jakiegokolwiek wzmianki o wnioskach. -----

Nieruchomość I, Nieruchomość II i Nieruchomość III zwane są w dalszej części Umowy łącznie **Nieruchomością**.-----

2. Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera oświadcza, że: -----

- a. Deweloper nabył Nieruchomość na podstawie Umowy Przeniesienia, -----
- b. Nieruchomość jest niezabudowana, -----
- c. Nieruchomość jest wolna od nieujawnionych w księgach wieczystych ograniczonych praw rzeczowych, -----
- d. Deweloper nie jest ograniczony w dokonywaniu czynności prawnych, -----
- e. Nieruchomość jest wolna od roszczeń osób trzecich; w stosunku do Nieruchomości nie

Załącznik 8

- jest prowadzona egzekucja sądowa ani administracyjna, -----
- f. Deweloper nie ma żadnych zaległości podatkowych ani długów, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2022r., poz.2651 ze zm.), -----
- g. Deweloper uzyskał ostateczną i prawomocną decyzję Nr 407/WAW/PB/2025 z dnia 14 sierpnia 2025 roku, znak: UD-XIII-WAB-AB.6740.1.74.2024.KWR wydaną przez Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielającą pozwolenia na budowę na Nieruchomości budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym na działkach nr ewid.: 19, 20, 21/1, 21/2, 22 o obrębu 3-10-01 przy ul. Korkowej 146 (**POZWOLENIE NA BUDOWĘ**); Pozwolenie na Budowę, wydane pierwotnie na rzecz innego podmiotu, zostało przeniesione na rzecz spółki pod firmą: Polaris Korkowa 146 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zgodnie z wydaną przez Prezydenta m.st. Warszawy decyzją nr 432/WAW/PB/2025/P z dnia 01 września 2025 roku, która uzyskała przymiot ostateczności z dniem 19 września 2025 r., zostało przeniesione na Dewelopera;-----
- h. Deweloper na podstawie Pozwolenia na Budowę wybuduje na Nieruchomości Docelowej budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym, w którym znajdować się będzie łącznie **64 (sześćdziesiąt cztery)** samodzielne lokale mieszkalne i **4 (cztery)** samodzielne lokale niemieszkalne; położenie tego budynku na Nieruchomości przedstawia **Załącznik** do Prospektu informacyjnego (**BUDYNEK MIESZKALNY**); w podziemiu Budynku Mieszkalnego znajdować się będzie, stanowiący część nieruchomości wspólnej wielostanowiskowy garaż podziemny, obejmujący: **59 (pięćdziesiąt dziewięć) posadzkowych miejsc postojowych, 30 komórek lokatorskich**; nadto na Nieruchomości zlokalizowanych będzie **9 (dziewięć)** miejsc postojowych naziemnych,-----
- i. Nieruchomość ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej, -----
- j. roboty budowlane przy Budynku Mieszkalnym rozpoczęły się w dniu **01 grudnia 2025 roku**, a zakończyć mają się do dnia **30 grudnia 2027 roku**,-----
- k. do zawarcia niniejszej Umowy jest wymagana zgoda Zgromadzenia Wspólników Dewelopera, zgodnie z **§ 16** umowy spółki Dewelopera; Zgromadzenie Wspólników podjęło ww. uchwałę **dnia ... roku**, -----
- l. realizując obowiązek wynikający z art. 7 ust. 1 Ustawy Deweloper zapewnia Stronie Nabywającej, zgodnie z art. 6 Ustawy, następujący środek ochrony: otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony przez **... (adres: ..., KRS ..., REGON**

Załącznik 8

...) (BANK) nr ... (RACHUNEK POWIERNICZY lub OMRP). Środki wpłacone przez Stronę Nabywającą na OMRP zgodnie z postępowaniem realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, mogą zostać wykorzystane przez Dewelopera wyłącznie na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w Umowie. Bank ewidencjonuje wpłaty dokonane na OMRP i wypłaty z OMRP odrębnie dla każdego nabywcy, na przypisanym odrębnie dla każdego nabywcy subkoncie, posiadającym indywidualny numer nadany dla Nabywcy: ... Na pisemny wniosek Strony Nabywającej Bank przekaze jej informację dotyczącą wpłat i wypłat zaewidencjonowanych na przypisanym do niego indywidualnym subconcie nabywcy. Dyspozycja wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP będzie realizowana po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z Umową Deweloperską i harmonogramem Przedsięwzięcia deweloperskiego. Weryfikacja zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego dokonywana jest przez Bank prowadzący OMRP na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczonego przez Bank Project Monitora działającego poprzez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane; wypłata środków z OMRP następuje na podstawie dyspozycji Dewelopera, przy czym każda dyspozycja podlega kontroli i zatwierdzeniu pod względem rzeczowym i finansowym zaś Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z OMRP w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. Zatwierdzenie dyspozycji pod względem rzeczowym i finansowym następuje po przeprowadzeniu kontroli dyspozycji wypłaty Dewelopera oraz załączonych do niego dokumentów przez Project Monitora działającego w imieniu Banku; po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku i potwierdzeniu powyższej okoliczności przez Projekt Monitora dyspozycje wypłaty środków nie będą podlegały kontroli pod kątem rzeczowym i finansowym; wypłata środków następuje poprzez wypłaty z subkonta nabywców zgodnie z mechanizmem wskazanym w Regulaminie prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego dla dewelopera, wydanym przez Bank, zgodnie z którym po zatwierdzeniu każdego kolejnego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego z subkonta każdego z nabywców możliwa jest wypłata do kwoty stanowiącej taki procent ceny ustalonej przez Dewelopera i nabywcę w umowie deweloperskiej, jaki odpowiada łącznemu procentowemu udziałowi potwierdzonych etapów w kosztach Przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia deweloperskiego i na pozostałych warunkach w tym regulaminie wskazanych; środki zgromadzone na

Załącznik 8

Rachunku nie są oprocentowane; koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie OMRP obciążają Dewelopera; prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów, zaś w przypadku jego wypowiedzenia Deweloper zobowiązany jest niezwłocznie zawrzeć z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez Bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. -----

- m. podstawą wyliczenia wysokości składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny jest wartość wpłaty dokonanej przez Stronę Nabywającą na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją niniejszej Umowy, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8 Ustawy, a w przypadku, o którym mowa w art. 32 ust. 4 Ustawy, podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera. Ww. składka stanowi iloczyn stawki procentowej określonej zgodnie z art. 49 ust. 7 i 8 Ustawy oraz: (i) wartości wpłaty dokonanej przez Stronę Nabywającą na mieszkaniowy rachunek powierniczy albo (ii) wartości wpłaty dokonanej przez Dewelopera – w przypadku określonym w art. 32 ust. 4 Ustawy. Ww. składka jest należna od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w art. 49 ust. 1 Ustawy. Ww. składka przekazana na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny nie podlega zwrotowi, a zasady jej wyliczenia i wpłaty przez Dewelopera reguluje art. 49 Ustawy, -----
- n. **budowa Budynku Mieszkalnego będzie finansowana częściowo (25%) ze środków własnych** Dewelopera, zaś częściowo (75%) ze środków pochodzących z kredytu udzielonego Deweloperowi na podstawie umowy ... z dnia ... przez bank ... -----

3. W dniu 15 maja 2025 roku pomiędzy Miastem Stołecznym Warszawa (adres: 00-950 Warszawa, Plac Bankowy nr 3/5) działającym poprzez swoją jednostkę budżetową – Zarząd Dróg Miejskich (adres: 00-801 Warszawa, ulica Chmielna nr 120), powołany uchwałą nr XLV/259/93 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia dwudziestego szóstego kwietnia tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiątego trzeciego roku (1993-04-26) w sprawie utworzenia Zarządu Dróg Miejskich, działający na podstawie uchwały nr XXXIV/1023/2008 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia dwudziestego dziewiątego maja dwa tysiące ósmego roku (2008-05-29) w sprawie statutu Zarządu Dróg Miejskich jako „ZDM”, Miastem Stołecznym Warszawą – Dzielnicą Wawer, REGON 015259640, NIP 525-22-48-481, z siedzibą w Warszawie przy ul. Żegańskiej 1 jako „Miastem,” a spółką pod firmą

Załącznik 8

POLARIS DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: 04-797 Warszawa, ul. Skalnicowa nr 21, REGON: 364183040, NIP: 9522146049), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000612090** jako „Inwestorem”, została zawarta umowa nr ZDM.ROU.ZU.U.WAW.P.23.2025 z dnia 15 maja 2025 roku, dalej jako „Umowa”, na wniosek nr ROU.4423.3.136.2024.PMI, z treści której wynika między innymi że Inwestor zobowiązał się do wykonania **Projektu Ronda** opisanego w Umowie, to jest projektu przebudowy skrzyżowania ulicy Korkowej z ulicą Kościuszkowców oraz przekazać nieodpłatnie ten projekt Miastu. Nadto oświadcza, że zgodnie z załącznikiem nr 9 do opisanej Umowy, dotyczącym Projektu Ronda, Inwestor zobowiązany będzie do przeniesienia na rzecz Miasta części Nieruchomości o obszarze około 2,30 m² (dwa całe i trzydzieści setnych metra kwadratowego). -----

4. Dnia 04 marca 2026 roku pomiędzy Miastem, ZDM, Inwestorem i Deweloperem zawarte zostało Porozumienie Nr 1 w przedmiocie przeniesienia praw i przejęcia obowiązków z umowy nr ZDM.ROU.ZU.U.WAW.P.23.2025 z dnia 15 maja 2025 roku, mocą którego Inwestor przeniósł na Dewelopera wszelkie prawa i wierzytelności przysługujące Inwestorowi z Umowy a ZDM i Miasto wyraziło na to zgodę, wobec czego opisane w ust. 3 powyżej zobowiązanie Inwestora do wykonania Projektu Ronda, wynikające z Umowy, jest aktualnie zobowiązaniem Dewelopera. -----

§ 3. Przy niniejszym akcie okazano następujące dokumenty: -----

- a. Pozwolenie na Budowę, -----
- b. wypisy z rejestru gruntów wraz z wyrysami z mapy ewidencyjnej, wydane dnia ... roku z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, znak: BG-UE-III.6621..., z treści których wynika, że: (i) nieruchomość położona w obrębie ewidencyjnym ..., ..., jednostce ewidencyjnej: ..., Dzielnica Wawer m.st. Warszawa, województwie mazowieckim, stanowiąca działki o numerach ewidencyjnych ... o obszarze ... ha została sklasyfikowana jako tereny mieszkaniowe (B), -----
- c. wydruk ze strony internetowej m.st. Warszawy wyjaśnienia wydanego dnia piętnastego marca dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (15-03-2022) przez Urząd m.st. Warszawy, z treści którego wynika, że Rada m.st. Warszawy podjęła w dniu 17 lutego 2022 roku uchwałę Nr LX/1967/2022 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji m.st. Warszawy, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji, ustanawiając w § 2 tej uchwały prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji na rzecz m.st. Warszawy,

Załącznik 8

- d. wydruk ze strony internetowej m.st. Warszawy wyjaśnienia wydanego dnia szesnastego października dwa tysiące dwudziestego piątego roku (16-10-2025) przez Urząd m.st. Warszawy, z treści którego wynika, że od dnia 16 marca 2024 roku **nie obowiązuje prawo pierwokupu** nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji ustanowione Uchwałą Nr LX/1967/2022 Rady m.st. Warszawy z dnia 17 lutego 2022 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji m.st. Warszawy w § 2,-----
- e. **wypis ze** „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy 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 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.”,-----
- f. **Decyzja Nr 465/WZ/2022 o warunkach zabudowy: warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla Inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną i zjazdem na działkach nr ewid. 19, 20, 21/1, 21/2 i 22 z obrębu 3-10-01, położonych przy ul. Korkowej na terenie Dzielnicy Wawer w Warszawie,**-----
- g. umowę Spółki - Dewelopera,-----
- h. prospekt informacyjny Dewelopera wraz z załącznikami (**PROSPEKT INFORMACYJNY**), którego kopia została parafowana przez Strony i stanowi **Załącznik nr 1** do Umowy,-----
- § 4. Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera oświadcza, że standard i wykończenie Budynku Mieszkalnego, w tym Lokalu, będą zgodne z opisem zawartym w Prospekcie Informacyjnym, stanowiącym załącznik do niniejszego aktu.-----
- § 5. Strona Nabywająca oświadcza, że:-----
- a. zapoznała się z dokumentacją architektoniczno-budowlaną planowanej na Nieruchomości inwestycji, rozmieszczeniem lokali mieszkalnych, miejsc parkingowych, a także z ich funkcją użytkową, estetyczną oraz standardem wykonania i wykończenia Budynku Mieszkalnego oraz lokali mieszkalnych,-----
- b. odebrała Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami, którego kopia stanowi Załącznik nr 2 do Umowy, zapoznała się z jego treścią, a Deweloper poinformował ją o możliwości zapoznania się w siedzibie Dewelopera z dokumentami, o których mowa w art. 26 Ustawy,-----

Załącznik 8

- c. pozostaje w związku małżeńskim.-----
- d. do dnia przeniesienia własności ostatniego lokalu w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego wyraża zgodę na prowadzenie przez Dewelopera na terenie Nieruchomości Wspólnej działań marketingowych, w szczególności obejmujących organizację wydarzeń promujących sprzedaż lokali w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, prowadzenie biura sprzedaży, wieszanie banerów, szyldów reklamowych i tablic informacyjnych (w tym na dachu i elewacji Budynku), stawianie masztów z flagami reklamowymi oraz tablic kierujących do biura sprzedaży bądź lokali pokazowych, z obowiązkiem przywrócenia Nieruchomości Wspólnej do stanu pierwotnego po zakończeniu działań marketingowych; Deweloper poza kosztami związanymi z prowadzeniem biura sprzedaży, umieszczeniem, zmianą, utrzymaniem oraz usunięciem baneru, szyldu reklamowego lub tablicy informacyjnej nie będzie ponosił dodatkowych opłat z tym związanych,-----
- e. wyraża zgodę na umieszczenie na dachu Budynku pylonu reklamowego Dewelopera oraz zobowiązuje się w Umowie Przenoszącej wyrazić taką zgodę,-----
- f. przyjmuje do wiadomości istnienie konieczności przeniesienia przez Dewelopera części Nieruchomości na rzecz Miasta w związku z Projektem Ronda, na warunkach opisanych w powołanej Umowie z dnia 15 maja 2025 roku.-----
- § 6. Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera oświadcza, że:-----
- a. w Budynku Mieszkalnym, znajdować się będzie lokal mieszkalny o projektowanym numerze ... (litera „...” ...) o projektowanej powierzchni użytkowej ... m² (... całe i ... setnych metra kwadratowego) (LOKAL), którego rzut przedstawiający układ i powierzchnię pomieszczeń oraz usytuowanie Lokalu w Budynku Mieszkalnym stanowi **Załącznik nr 5** do Prospektu Informacyjnego załączonego do niniejszej Umowy;-----
- b. z własnością Lokalu, w przypadku ustanowienia jego odrębnej własności związany będzie udział w nieruchomości wspólnej, obliczony zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz.1048 ze zm.) (USTAWA O WŁASNOŚCI LOKALI),-----
- c. nieruchomość obejmować będzie wspólne urządzenia i części Budynku Mieszkalnego i prawo własności całej Nieruchomości (NIERUCHOMOŚĆ WSPÓLNA).
- Lokal wraz ze związanym z jego własnością udziałem w Nieruchomości Wspólnej zwane są dalej także PRZEDMIOTEM ZBYCIA.-----
- § 7. **Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera oraz Strona Nabywająca zawierają umowę deweloperską, na mocy której:-----**

Załącznik 8

Deweloper zobowiązuje się wybudować Budynek Mieszkalny, ustanowić wraz ze Stroną Nabywającą odrębną własność Lokalu i przenieść na Stronę Nabywającą ten Lokal wraz ze związanym z jego własnością udziałem w Nieruchomości Wspólnej, w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń (z wyjątkiem praw ustanowionych na rzecz dostawców mediów oraz na rzecz właścicieli nieruchomości sąsiednich) i z zastrzeżeniem § 11 lit. b poniżej, za Cenę określoną w § 12 poniżej, -----
a Strona Nabywająca Lokal ten wraz ze związanym z jego własnością udziałem w Nieruchomości Wspólnej, za Cenę określoną w § 12 poniżej zobowiązuje się nabyć ... -----

§ 8. Strony postanawiają, że w związku ze zbyciem Lokalu i w ramach Ceny określonej w § 12 poniżej, w Umowie Przenoszącej Strony zawrą umowę o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej, w ramach której każdorazowo właścicielowi Lokalu zostanie przyznane prawo do korzystania z wyłączeniem innych osób i pobierania pożytków z części Nieruchomości Wspólnej stanowiącej ... przylegający do Lokalu o projektowanej powierzchni ... m² (... całe i ... setnych metra kwadratowego), miejsce parkingowe nr ... (...) i miejsce parkingowe nr ... (...) usytuowane na kondygnacji podziemnej/naziemnej Budynku Mieszkalnego oraz komórkę lokatorską nr ... (CZĘŚCI DO WYŁĄCZNEGO KORZYSTANIA), zaznaczone na rzucie stanowiącym **Załącznik nr 8** do Prospektu Informacyjnego.-----

§ 9. Strona Nabywająca oświadcza, że z zastrzeżeniem wyłącznego korzystania przez nią z Części do Wyłącznego Korzystania, wyraża zgodę na korzystanie ze wszystkich innych balkonów/loggii/tarasów/miejsz parkingowych/ogródków/komórek lokatorskich przez właścicieli pozostałych lokali w Budynku Mieszkalnym wznoszonym na Nieruchomości oraz zobowiązuje się do ustalenia sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej w akcie notarialnym dokumentującym ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie własności Przedmiotu Zbycia, w szczególności zgodnie z powyższymi postanowieniami. Ponadto, w Umowie Przenoszącej Strona Nabywająca wyrazi zgodę na zawieranie przez Dewelopera, na warunkach przez niego ustalonych, umów o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej, polegających na tym, że właściciele określonych lokali znajdujących się w Budynku Mieszkalnym, będą mieli prawo wyłącznego korzystania i pobierania pożytków z innych balkonów / loggii / tarasów / miejsc parkingowych / ogródków / komórek lokatorskich oraz innych części Nieruchomości Wspólnej, przy czym wyrazi również zgodę na zmiany w przyszłości tych umów o podział do korzystania (bez naruszania jej praw do Części do Wyłącznego Korzystania), w ten sposób, że na mocy

Załącznik 8

umowy pomiędzy właścicielami lokali znajdujących się w Budynku Mieszkalnym uprawnionymi do korzystania i pobierania pożytków z danej części Nieruchomości Wspólnej będzie mógł być inny podmiot niż ten, któremu prawo to przyznano w czynności prawnej ustanowienia odrębnej własności danego lokalu. -----

§ 10. Strony postanawiają, że: -----

- a. powierzchnia użytkowa Lokalu wyliczona jest zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2022r. poz.1679) w oparciu o Polską Normę **PN-ISO 9836:2022-07** „Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”; -----
- b. umowa przenosząca własność Przedmiotu Zbycia (**UMOWA PRZENOSZĄCA**) zostanie zawarta po uzyskaniu przez Dewelopera dokumentów niezbędnych do ustanowienia odrębnej własności Lokalu (w szczególności zaświadczenia o samodzielności Lokalu, o którym mowa w art. 2 ust.3 Ustawy o Własności Lokali, wypisu z kartoteki lokali dotyczącego Lokalu), po wydaniu Przedmiotu Zbycia, zapłaceniu całej Ceny przez Stronę Nabywającą określoną w § 12 poniżej, nie później jednak niż do dnia **30 września 2028 roku**. -----
- c. Deweloper zawiadomi Stronę Nabywającą o możliwości zawarcia Umowy Przenoszącej, proponując miejsce i co najmniej dwa możliwe terminy jej zawarcia, a w przypadku braku porozumienia Stron co do terminu zawarcia Umowy Przenoszącej, zostanie wskazany przez Dewelopera nowy termin jej zawarcia w zawiadomieniu doręczonym Stronie Nabywającej; zawiadomienia, o których mowa w niniejszym punkcie powinny być doręczone przynajmniej na 3 (trzy) tygodnie przed wyznaczonym terminem zawarcia Umowy Przenoszącej; -----
- d. wszelkie koszty związane z zawarciem Umowy Przenoszącej ponosi Strona Nabywająca.

§ 11. Strony postanawiają, że: -----

- a. całkowita cena za Lokal wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej i prawami związanymi stanowi łączną kwotę ... **zł** (... tysięcy złotych), tj. obejmującą podatek od towarów i usług w wysokości 8% („Cena”). Na Cenę składają się następujące kwoty: ----

1)-----c

ena za Lokal wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej w kwocie ... **zł** (...) brutto, co daje jednostkową cenę za 1 m² powierzchni użytkowej Lokalu w kwocie ... **zł** (...) brutto;-----

Załącznik 8

- 2)-----c
ena za ustanowienie powiązanego z Lokalem prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego, w kwocie ...,00 zł (... złotych) brutto; ----
- 3)-----c
ena za ustanowienie powiązanego z Lokalem prawa do wyłącznego korzystania z komórki lokatorskiej w kwocie ...,00 zł (... złotych) brutto; ----
i nie podlega waloryzacji,-----
- b. z wyjątkiem przypadków wyraźnie przewidzianych niniejszą Umową, Cena nie podlega żadnym zmianom, z zastrzeżeniem:-----
- a) zmiany stawki podatku od towarów i usług z 8% na inną stawkę mającą zastosowanie do przedmiotu niniejszej Umowy,-----
- b) stwierdzenia zmiany powierzchni użytkowej Lokalu w stosunku do powierzchni wskazanej w § 7 niniejszej Umowy,-----
- c) zlecenia Deweloperowi zmian lokatorskich przez Stronę Nabywającą i koniecznością zmiany Ceny poprzez dodanie uzgodnionych pomiędzy stronami niniejszej umowy opłat z nimi związanych, w tym także stwierdzenia zmiany powierzchni użytkowej Lokalu w stosunku do powierzchni wskazanej w § 7 niniejszej Umowy, w związku z dokonanymi przez Dewelopera zmianami lokatorskimi, uzgodnionymi ze Stroną Nabywającą,-----
- c. w przypadku, o którym mowa w lit. b. ppkt a) powyżej, Cena może ulec zmianie w ten sposób, iż stanowić będzie ona sumę wartości netto przedmiotu niniejszej Umowy (tj. **... zł**) oraz podatku od towarów i usług obliczonego od tej kwoty według nowo obowiązującej stawki,-----
- d. w przypadku, o którym mowa w lit. b. ppkt b) powyżej, Cena ulegnie zmianie (zmniejszeniu albo zwiększeniu) o kwotę stanowiącą iloczyn wyrażonej w metrach kwadratowych różnicy pomiędzy rzeczywistą a projektowaną powierzchnią użytkową Lokalu oraz kwoty **... zł** brutto, z zastrzeżeniem lit. b ppkt a) powyżej,-----
- e. w sytuacji zmiany Ceny, zgodnie z lit. b. ppkt a) i lit. c powyżej, polegającej na jej zwiększeniu, Strona Nabywająca będzie mogła od niniejszej Umowy odstąpić w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawiadomienia Strony Nabywającej przez Dewelopera o zwiększeniu Ceny,-----
- f. Strona Nabywająca będzie miała prawo odstąpić od Umowy w przypadku zmiany (zmniejszenia albo zwiększenia) powierzchni użytkowej Lokalu o więcej niż 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w § 7 niniejszej Umowy, w terminie 14 (czternastu)

Załącznik 8

- dni od dnia zawiadomienia przez Dewelopera o stwierdzeniu zmiany powierzchni, -----
- g. jeżeli zmiany powierzchni Lokalu wynikają z wprowadzenia przez Stronę Nabywającą zmian w układzie ścianek działowych oraz innych zmian mogących wpływać na powierzchnię Lokalu, postanowień niniejszego paragrafu w zakresie możliwości odstąpienia od niniejszej umowy, o której mowa w pkt f. powyżej nie stosuje się. -----
- § 12. 1. Strony oświadczają, że zawarły umowę rezerwacyjną nr ... w rozumieniu art. 29 Ustawy dotyczącej Lokalu Mieszkalnego dnia ... 2026 roku i na podstawie której Strona Nabywająca zapłaciła Deweloperowi kwotę **...,00 zł („Oplata Rezerwacyjna”)** tytułem opłaty rezerwacyjnej, która to kwota zostanie przekazana przez Dewelopera na indywidualny Rachunek Powierniczy w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy i zaliczona na poczet pierwszej płatności Ceny. -----
2. Strony postanawiają, że: -----
- a. część Ceny w kwocie **...,00 zł (... złotych)** zostanie zapłacona Deweloperowi przez Stronę Nabywającą najpóźniej w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zawarcia niniejszej umowy, -----
- b. część Ceny w kwocie **...,00 zł (... złotych)** zostanie zapłacona Deweloperowi przez Stronę Nabywającą w terminie 14 (czternastu) dni od dnia powiadomienia wiadomością e-mail Strony Nabywającej Dewelopera o ukończeniu **Etapu I**, na wskazany przez Nabywcę adres e-mail: ..., -----
- c. część Ceny w kwocie **...,00 zł (... złotych)** zostanie zapłacona Deweloperowi przez Stronę Nabywającą w terminie 14 (czternastu) dni od dnia powiadomienia wiadomością e-mail Strony Nabywającej Dewelopera o ukończeniu **Etapu II**, na wskazany przez Nabywcę adres e-mail: ..., -----
- d. część Ceny w kwocie **...,00 zł (... złotych)** zostanie zapłacona Deweloperowi przez Stronę Nabywającą w terminie 14 (czternastu) dni od dnia powiadomienia wiadomością e-mail Strony Nabywającej Dewelopera o ukończeniu **Etapu III**, na wskazany przez Nabywcę adres e-mail: ..., -----
- e. część Ceny w kwocie **...,00 zł (... złotych)** zostanie zapłacona Deweloperowi przez Stronę Nabywającą w terminie 14 (czternastu) dni od dnia powiadomienia wiadomością e-mail Strony Nabywającej Dewelopera o ukończeniu **Etapu IV**, na wskazany przez Nabywcę adres e-mail: ..., -----
- f. część Ceny w kwocie **...,00 zł (... złotych)** zostanie zapłacona Deweloperowi przez Stronę Nabywającą w terminie 14 (czternastu) dni od dnia powiadomienia wiadomością e-mail Strony Nabywającej Dewelopera o ukończeniu **Etapu V**, na wskazany przez

Załącznik 8

Nabywcę adres e-mail:

- g. część Ceny w kwocie **...00 zł (... złotych)** zostanie zapłacona Deweloperowi przez Stronę Nabywającą w terminie 14 (czternastu) dni od dnia powiadomienia wiadomością e-mail Strony Nabywającej Dewelopera o ukończeniu **Etapu VI**, na wskazany przez Nabywcę adres e-mail:
- h. część Ceny w kwocie **...00 zł (... złotych)** zostanie zapłacona Deweloperowi przez Stronę Nabywającą w terminie 14 (czternastu) dni od dnia powiadomienia wiadomością e-mail Strony Nabywającej Dewelopera o ukończeniu **Etapu VII**, na wskazany przez Nabywcę adres e-mail:
- i. Strona Nabywająca uiszczać będzie poszczególne części Ceny, bez dodatkowych wezwań ze strony Dewelopera, przelewami, na **indywidualny** Rachunek Powierniczy opisany w §3 lit. I niniejszego aktu, w Banku,-----
- j. Strona Nabywająca wyraża zgodę na otrzymywanie faktur w formie elektronicznej zgodnie z art.106n ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2023r., poz.1570 ze zm.),-----
- k. dla uniknięcia wszelkich wątpliwości Strony postanawiają, że kolejne części Ceny wymienione w powyższych literach, zawierają odpowiednią kwotę podatku VAT w aktualnie obowiązującej wysokości,-----
- l. w przypadku opóźnienia Strony Nabywającej w zapłacie którejkolwiek części Ceny Deweloperowi należą się odsetki w wysokości ustawowej za każdy dzień opóźnienia w zapłacie. Łączna wysokość naliczonych odsetek nie może być wyższa niż kara umowna wskazana w § 16 lit. a tego aktu. Fakt naliczania odsetek za opóźnienie pozostaje bez wpływu na uprawnienie Dewelopera do odstąpienia od niniejszej Umowy na zasadach określonych w § 15 niniejszej Umowy.-----
- § 13. Strony postanawiają, że:-----
- a. części przedsięwzięcia deweloperskiego wspólne dla wszystkich użytkowników, zostaną wykonane w standardzie wykończenia zgodnym z opisem zawartym w Prospekcie Informacyjnym,-----
- b. Deweloper, po uzyskaniu ostatecznego pozwolenia na użytkowanie Budynku Mieszkalnego, wyda Stronie Nabywającej Lokal wraz z Częściami do Wyłączonego Korzystania, ale po zapłaceniu przez Stronę Nabywającą wszystkich wymagalnych rat Ceny (**ODBIÓR**),-----
- c. Odbiór nastąpi w obecności Stron Umowy nie później niż do dnia **30 września 2028 roku**. O proponowanym terminie Odbioru Strona Nabywająca zostanie zawiadomiona

Załącznik 8

- przez Dewelopera w sposób określony w §18 niniejszego aktu, z co najmniej 10-dniowym wyprzedzeniem, -----
- d. z Odbioru, o którym mowa w lit. b i c, sporządza się protokół, do którego Strona Nabywająca może zgłosić ewentualne wady Lokalu; zgłoszenie wad, które nie są istotne nie wstrzymuje zawarcia Umowy Przenoszącej; w protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez Stronę Nabywającą w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez Dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez Dewelopera, -----
- e. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania protokołu, doręczyć Stronie Nabywającej oświadczenie o uznaniu wad albo oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach; brak jakiegokolwiek oświadczenia Dewelopera w tym zakresie w tym terminie oznacza, że uznał on wady, -----
- f. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady Lokalu. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w powyższym terminie będzie zobowiązany wskazać inny termin usunięcia wad, nie dłuższy niż 30 (trzydzieści) dni od upływu pierwszego terminu, wraz z podaniem szczegółowego uzasadnienia nieusunięcia wad; jeżeli Deweloper nie wskaże nowego terminu albo nie usunie wad w tym nowym terminie, Strona Nabywająca ma prawo wyznaczyć Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad, a po jego bezskutecznym upływie może usunąć wady na koszt Dewelopera, -----
- g. ponadto, do Odbioru stosuje się w całości postanowienia art. 41 Ustawy; -----
- h. Strony oświadczają, że korzyści i ciężary związane z Lokalem, Częściami do Wyłączonego Korzystania (w tym również z tytułu odpowiedzialności cywilnej) oraz niebezpieczeństwo ich uszkodzenia przejdą na Stronę Nabywającą z chwilą Odbioru, -----
- i. od dnia Odbioru Strona Nabywająca zobowiązana będzie do ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją Lokalu, Części do Wyłączonego Korzystania i części wspólnych Nieruchomości Wspólnej, a w szczególności kosztów związanych z centralnym ogrzewaniem, ciepłą i zimną wodą oraz kanalizacją i energią elektryczną wg wskazań indywidualnych liczników, a także kosztów związanych z wywozem nieczystości, energią elektryczną i wodą w częściach wspólnych, utrzymaniem porządku, zarządem Nieruchomością Wspólną (w tym kosztami przeglądów gwarancyjnych i innych określonych przepisami prawa), w części odpowiadającej jej przyszłemu udziałowi w Nieruchomości Wspólnej, -----
- j. w okresie od dnia pierwszego ustanowienia odrębnej własności lokalu w Budynku

Załącznik 8

Mieszkalnym do dnia 31 grudnia 2034 roku, zarząd Nieruchomością Wspólną (o ile wspólnota mieszkaniowa nie postanowi inaczej), zostanie powierzony w akcie notarialnym dokumentującym umowę pierwszego ustanowienia odrębnej własności lokalu w Budynku Mieszkalnym spółce pod firmą **Polaris Korkowa 146** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: 02-697 Warszawa, ul. Wincentego Rzymowskiego nr 31, REGON: 528943336, NIP: 9522257636), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001112033;-----

- k. po zawarciu Umowy Przenoszącej Strona Nabywająca zobowiązana będzie do ponoszenia podatku od nieruchomości, w odniesieniu do Lokalu i w odniesieniu do jej udziału w Nieruchomości Wspólnej. -----

§ 14. Strony postanawiają, że:-----

1. Deweloperowi przysługuje **ustawowe prawo odstąpienia** od Umowy, wykonywane w drodze pisemnego oświadczenia doręczonego Stronie Nabywającej w następujących przypadkach:-----

a. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 7 Ustawy, tj. jeżeli Strona Nabywająca nie spełni świadczenia pieniężnego na poczet Ceny w terminie lub wysokości określonych w Umowie, mimo wezwania Strony Nabywającej w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Stronę Nabywającą świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej;-----

b. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 8 Ustawy, tj. jeżeli Strona Nabywająca lub jej należycie umocowany przedstawiciel nie stawią się na Odbiorze lub na podpisaniu Umowy Przenoszącej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się Strony Nabywającej jest spowodowane działaniem siły wyższej; w wypadku odstąpienia o którym mowa w niniejszej lit. b Deweloper, będzie miał prawo do zachowania, jako kary umownej, kwoty równej 4% Ceny, a w przypadku modyfikacji wyposażenia przez Stronę Nabywającą, dodatkowo będzie miał prawo obciążyć Stronę Nabywającą kosztami przywrócenia do standardu wykończenia określonego w Załączniku nr 7 do Prospektu Informacyjnego.-----

- w każdym przypadku odstąpienia od Umowy wartość nominalna rat zapłaconych przez Stronę Nabywającą na poczet Ceny (pomniejszona ewentualnie o kwotę należnej kary umownej oraz koszty przywrócenia do standardu wykończenia) zostanie zwrócona Stronie Nabywającej na wskazany rachunek bankowy

Załącznik 8

- w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty doręczenia jej oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od Umowy, -----
- w przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera Strona Nabywająca zobowiązana jest w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia jej oświadczenia o odstąpieniu od Umowy wyrazić pisemną zgodę (z podpisami notarialnie poświadczonymi) na wykreślenie jej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. ----
2. Stronie Nabywającej przysługuje **ustawowe prawo odstąpienia** od Umowy w następujących przypadkach: -----
- a. w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawarcia Umowy:-----
- jeżeli niniejsza Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, -----
 - jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, -----
 - jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, naruszając tym samym art. 21 lub art. 22 Ustawy,-----
 - jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy, -----
 - jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy. -----
- b. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 6 Ustawy, tj. w przypadku nie zawarcia Umowy Przenoszącej w terminie określonym w Umowie, przy czym przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Strona Nabywająca zobowiązana będzie wyznaczyć Deweloperowi 120-dniowy termin na zawarcie Umowy Przenoszącej; w razie takiego odstąpienia Strona Nabywająca zachowuje roszczenia z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, o której mowa poniżej; w przypadku odstąpienia od Umowy zgodnie z niniejszą literą, Deweloper zwróci wartość nominalną rat zapłaconych przez Stronę Nabywającą na poczet Ceny, powiększoną o 4% Ceny tytułem kary umownej, w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu od Umowy, ----

Załącznik 8

- c. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 7 Ustawy, tj. 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, przy czym w takim przypadku Strona Nabywająca ma prawo do odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy;-----
 - d. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 9 Ustawy, tj. w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy (to jest obowiązku poinformowania Strony Nabywającej o zawarciu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w przypadku określonym w art. 12 ust. 1 Ustawy oraz przekazania Stronie Nabywającej oświadczenia banku, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy) w terminie 10 (dziesięciu) dni od zawarcia takiej umowy, przy czym w takim przypadku Strona Nabywająca ma prawo do odstąpienia od Umowy po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy;-----
 - e. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 10 Ustawy, tj. w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;-----
 - f. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 11 Ustawy, tj. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym to przypadku mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;-----
 - g. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 12 Ustawy, tj. jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520 ze zm.),-----
 - h. 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.-----
3. Stronie Nabywającej przysługuje **umowne prawo odstąpienia** od Umowy w następujących przypadkach:-----
- a. w przypadku podwyższenia Ceny ze względu na podwyższenie stawki podatku VAT lub wprowadzenie innego podatku lub podatków - w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania pisemnego zawiadomienia od Dewelopera o takim zwiększeniu Ceny;-----
 - b. w przypadku różnicy w faktycznej powierzchni użytkowej Lokalu o więcej niż 2 % - po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia od Dewelopera o zmianie faktycznej powierzchni użytkowej Lokalu i związanej z tym zmianie ceny za Lokal,-----
4. Prawo odstąpienia od Umowy przysługujące Stronie Nabywającej jest wykonywane

Załącznik 8

w drodze pisemnego oświadczenia z notarialnie poświadczonymi podpisami, doręczonego Deweloperowi zgodnie z postanowieniami Umowy i dla swojej skuteczności musi zawierać dodatkowo zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, -----

5. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Stronę Nabywającą Deweloper zwróci jej środki wpłacone na poczet Ceny niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczeniu mu oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy. -----
6. W każdym przypadku odstąpienia od Umowy, kwoty wpłacone przez Stronę Nabywającą na poczet Ceny zgodnie z Umową oraz podlegające zwrotowi na rzecz Strony Nabywającej będą zwrócone poprzez wypłatę z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego kwoty wpłaconej przez Stronę Nabywającą na Rachunek Powierniczy, pomniejszonej o sumy wypłacone z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, z zastrzeżeniem postanowień Umowy oraz postanowień Umowy OMRP. Kwoty podlegające zwrotowi na rzecz Strony Nabywającej, a nie objęte wypłatą z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego z uwagi na ich wcześniejsze wykorzystanie przez Dewelopera zgodnie z postanowieniami Umowy OMRP, zostaną zwrócone Stronie Nabywającej przez Dewelopera, w kwocie pomniejszonej o ewentualną karę umowną należną Deweloperowi na podstawie Umowy. -----
7. W razie odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze stron w trybie art. 43 Ustawy, warunkiem wypłaty z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego będzie złożenie przez Stronę Nabywającą Bankowi oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera albo Stronę Nabywającą, zgodnie z art. 43 Ustawy, Bank wypłaca Stronie Nabywającej przypadające jej środki pozostałe na Otwartym Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym w terminie 14 (czternastu) dni od daty dostarczenia Bankowi ostatniego z poniższych dokumentów: -----
 - a. oryginału (lub kopii) oświadczenia o odstąpieniu od Umowy, zawierającego powołanie podstawy odstąpienia, przy czym oświadczenie woli powinno zostać złożone w formie pisemnej i podpisane przez osoby wskazane na karcie wzorów, odpowiednio, Dewelopera albo Strony Nabywającej, względnie z podpisem poświadczonym notarialnie, -----
 - b. dokumentu potwierdzającego należyłą reprezentację strony odstępującej (w przypadku składania oświadczeń przez pełnomocników, niezbędne jest przedłożenie pełnomocnictwa w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem), -----

Załącznik 8

- c. dokumentu stanowiącego dowód doręczenia drugiej stronie Umowy oświadczenia o odstąpieniu od Umowy, -----
 - d. oryginału (lub kopii) oświadczenia Nabywcy, złożonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, o zgodzie na wykreślenie z właściwej księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości - w przypadku, gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej, a odstępującym od Umowy jest Strona Nabywająca, -----
8. W razie rozwiązania Umowy w innym trybie niż na podstawie art. 43 Ustawy, warunkiem wypłaty z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego będzie złożenie w Banku, następujących dokumentów: -----
- a. oświadczenia w formie aktu notarialnego o rozwiązaniu Umowy, -----
 - b. zgodnej, pisemnej dyspozycji stron Umowy o sposobie podziału środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy; brak zgodnego oświadczenia Stron w przedmiocie wypłaty w terminie 3 (trzech) miesięcy od powzięcia przez Bank informacji o rozwiązaniu Umowy, uprawnia Bank do złożenia kwoty stanowiącej saldo indywidualnego subkonta Nabywcy do depozytu sądowego. -----
9. W przypadku dokonania przez Stronę Nabywającą przelewu wierzytelności wynikających z Umowy na rzecz banku finansującego nabycie Lokalu na zabezpieczenie kredytu udzielonego Nabywcy, oprócz dokumentów wskazanych powyżej, Strona Nabywająca zobowiązana jest złożyć w Banku dodatkowo pismo z banku kredytującego, wskazujące aktualną kwotę do przekazania na rachunek banku kredytującego.-----
10. W przypadku odstąpienia od Umowy stosownie do powyższych postanowień przez którąkolwiek ze Stron po dacie Odbioru Lokalu, Strona Nabywająca zobowiązana jest do zwrotnego wydania Lokalu w terminie 14 (czternastu) dni od doręczenia jej wezwania wystosowanego przez Dewelopera. Lokal wraz z częściami do korzystania zwrócony zostanie Deweloperowi w stanie nie pogorszonym ponad poziom normalnego zużycia będącego następstwem właściwego z niego korzystania w stanie wolnym od osób i rzeczy należących do Strony Nabywającej; zwrotne wydanie stwierdzone zostanie protokołem.---
- § 15. Strony postanawiają, że:-----
- a. jeżeli, w przypadku odstąpienia przez Dewelopera od niniejszej Umowy, Strona Nabywająca do chwili odstąpienia dokona prac aranżacyjnych w Lokalu, wówczas zobowiązana będzie przywrócić Lokal do stanu pierwotnego niezwłocznie po odstąpieniu

Załącznik 8

od niniejszej Umowy; w przypadku niewykonania powyższego obowiązku przez Stronę Nabywającą, Deweloper uprawniony będzie do przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego na koszt Strony Nabywającej,-----

- b. Deweloper odpowiada względem Strony Nabywającej z tytułu rękojmi za wady Lokalu na zasadach określonych w obowiązujących przepisach prawa,-----
- c. odpowiedzialność Dewelopera nie obejmuje wad Lokalu będących następstwem zwykłego zużycia, niewłaściwej eksploatacji lub działania ekstremalnych sił przyrody,----
- d. Strona Nabywająca zobowiązuje się do ogrzewania Lokalu oraz do jego wentylacji. Deweloper nie odpowiada za szkody wynikłe wskutek naruszenia tego obowiązku,-----
- e. utrzymanie terminów rękojmi uzależnione jest od spełnienia następujących warunków:----
 - a) Strona Nabywająca nie będzie dokonywać żadnych zmian w elementach konstrukcyjnych Budynku Mieszkalnego ani w elementach, których naruszenie może spowodować zmianę właściwości izolacyjnych (przeciwwodnych, akustycznych, termicznych) tych elementów, -----
 - b) wraz z Odbiorem Lokalu, Strona Nabywająca otrzyma dokument pt. „Instrukcja Użytkowania”, który zawierać będzie zalecenia Dewelopera dotyczące prawidłowej eksploatacji Lokalu oraz Budynku Mieszkalnego, do którego należy się stosować, -----
 - c) rękojmia nie obejmuje prac wykonanych w Lokalu po wydaniu Lokalu Stronie Nabywającej, z wyjątkiem prac wykonanych przez Dewelopera lub na zlecenie Dewelopera.-----

§ 16. Strony postanawiają, że:-----

- a. korespondencja dotycząca niniejszej Umowy, w tym wszelkie przewidziane w niej oświadczenia, powinna zostać doręczona osobiście lub przesłana pod adres: dla Dewelopera – 02-697 Warszawa, ul. Wincentego Rzymowskiego nr 31, dla Strony Nabywającej – ..., listem poleconym lub za pośrednictwem poczty elektronicznej na następujące adresy: dla Dewelopera – biuro@polarisdevelopment.pl, dla Strony Nabywającej – Jednakże Strona będzie mogła wskazać swój nowy adres dla doręczenia składając drugiej Stronie stosowne oświadczenie na piśmie,-----
- b. korespondencja dotycząca niniejszej Umowy, w tym wszelkie przewidziane w niej oświadczenia, będzie uważana za doręczoną Stronie, jeżeli zostanie doręczona w sposób wskazany w lit. a powyżej lub który Strona wskazała ostatnio drugiej Stronie zgodnie z literą poprzedzającą,-----
- c. jeśli adres do korespondencji Strony ulegnie zmianie, o czym Strona nie powiadomi

Załącznik 8

drugiej Strony zgodnie z literą poprzedzającą, doręczenie korespondencji na dotychczasowy adres zostanie uznane za skuteczne, -----

- d. w przypadku przesłania korespondencji listem poleconym, zostanie ona uznana za doręczoną w terminie 14 (czternaście) dni od dnia jej wysłania przez daną Stronę na prawidłowy adres drugiej Strony. W przypadku doręczenia osobistego lub za pośrednictwem poczty elektronicznej korespondencja zostanie uznana za doręczoną z chwilą potwierdzenia odbioru przez drugą Stronę, -----

§ 17. Deweloper informuje, iż: -----

1. jest administratorem danych osobowych udostępnionych przez Stronę Nabywającą; dane osobowe będą przetwarzane w celu zawarcia i realizacji Umowy objętej niniejszym aktem oraz umów zawartych w jej wykonaniu. Ponadto, Strona Nabywająca wyraża zgodę na przechowywanie i przetwarzanie jego danych osobowych określonych w Umowie przez doradców prawnych i finansowych zaangażowanych przez Dewelopera do obsługi inwestycji Budynku Mieszkalnego, w zakresie niezbędnym do realizacji ich zadań, związanych bezpośrednio z obsługą tej inwestycji, -----
2. w związku z koniecznością prowadzenia Rachunku Powierniczego dla wpłat, Strona Nabywająca oświadcza, że została poinformowana i wyraża zgodę na to, że w bankowym zbiorze danych Banku jako administratora danych osobowych, będą przetwarzane jej dane osobowe w celu wykonywania czynności bankowych związanych z prowadzeniem Rachunku Powierniczego,-----

zaś Strona Nabywająca wyraża zgodę na przetwarzanie jej danych osobowych, podanych w Umowie lub w wyniku jej wykonania: -----

- w celu i w zakresie niezbędnym dla prawidłowego wykonania Umowy;-----
- w celu i w zakresie niezbędnym dla prawidłowego wykonania umowy kredytu, a w szczególności zgoda ta obejmuje prawo Dewelopera do przekazania Bankowi prowadzącemu Rachunek Powierniczy dla wpłat kopii niniejszej umowy oraz wszelkich jej zmian i porozumień wykonawczych do niej, danych dotyczących stanu rozliczeń z Deweloperem, danych dotyczących zmian lokatorskich, -----

3. Stronie Nabywającej przysługuje prawo dostępu do treści swoich danych osobowych oraz ich poprawiania, -----

§ 18. Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera oświadcza, że zgodnie z treścią ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 roku o charakterystyce energetycznej budynków (tekst jednolity Dz.U. z 2024 roku, poz. 101) dla lokali w Budynku Mieszkalnym zostaną

Załącznik 8

sporządzone świadectwa charakterystyki energetycznej; świadectwo charakterystyki energetycznej dla Lokalu zostanie wydane Stronie Nabywającej przy zawarciu Umowy Przenoszącej.-----

§ 19. Strony postanawiają, że:-----

1. niniejsza Umowa zastępuje wszystkie inne porozumienia pomiędzy stronami, a jeśli była pomiędzy stronami zawarta umowa rezerwacyjna, to od chwili zawarcia niniejszej Umowy umowa rezerwacyjna wygasa, a prawa i obowiązki stron reguluje niniejsza umowa. Płatności dokonane na podstawie umowy rezerwacyjnej zostaną zaliczone na poczet płatności należnych na podstawie niniejszej Umowy. -----
2. Koszty sporządzenia tego aktu (oraz koszty opisanego poniżej wniosku) ponoszą Deweloper (przelewem) i Strona Nabywająca w częściach równych. -----

§ 20. Wobec zawarcia udokumentowanej niniejszym aktem umowy Strony żądają, aby zastępca notarialny działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 8 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie: -----

dokonanie w dziale III księgi wieczystej **...**, **...** oraz **...** wpisu roszczenia o wybudowanie Budynku Mieszkalnego, ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie jego własności na rzecz następujących osób: **... i ...**. -----

Strony ustalają, że wynagrodzenie za złożenie wniosku w kwocie 246,00 zł brutto oraz opłatę sądową w kwocie 450,00 zł, zgodnie z art. 43 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2023r., poz.1144 ze zm.), ponosi Deweloper i Strona Nabywająca w równych częściach. Strony potwierdzają, że ich adresy do doręczeń winny być podane zgodnie z § 17 lit. a tego aktu.-----

§ 21. Strona Nabywająca oświadcza, że w dniu dzisiejszym złoży na przechowanie w tutejszej kancelarii, dokument - oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym - zawierający zgodę Strony Nabywającej na wykreślenie roszczenia opisanego powyżej z księgi wieczystej ..., .. oraz ..., który to dokument, zgodnie z protokołem przyjęcia dokumentu na przechowanie, może być wydany Deweloperowi:-----

- a) po okazaniu przez Dewelopera notariuszowi oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od niniejszej Umowy, albo -----
- b) po okazaniu przez Dewelopera notariuszowi oświadczenia Strony Nabywającej o odstąpieniu od niniejszej Umowy, albo -----
- c) po okazaniu przez Dewelopera notariuszowi wypisu aktu notarialnego dokumentującego

Załącznik 8

porozumienie stron o rozwiązaniu niniejszej Umowy, albo -----
d) po okazaniu przez Dewelopera notariuszowi wypisu aktu notarialnego dokumentującego
Umowę Przenoszącą. -----

§ 22. Notariusz poinformował strony o treści art. 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 Ustawy
oraz o treści art. 626⁴ ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego
(Dz.U. z 2023r., poz.1550), w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych
przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie
czynności notarialnej oraz o możliwości zrzeczenia się zawiadomienia o wpisie. -----

Pobrano: -----

a) tytułem wynagrodzenia na podstawie § 3 w związku z § 6 pkt 15a) rozporządzenia
Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek
taksty notarialnej (Dz.U. z 2024 r., poz. 1566)-----**1.500,00 zł**

b) tytułem podatku od towarów i usług w wysokości 23% od wynagrodzenia notariusza na
podstawie art.41 w zw. z art.146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od
towarów i usług (Dz.U. z 2023r., poz.1570 ze zm.) -----**345,00 zł**

Na podstawie art. 84a §5 ustawy – Ordynacja podatkowa oraz na podstawie
§3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie przechowywania w
Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych,
zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich
poświadczeń spadkowych - pobrano opłatę w kwocie **5,00 zł** za umieszczenie w Centralnym
Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN) elektronicznego
wypisu tego aktu notarialnego przeznaczonego dla Szefa Krajowej Administracji Skarbowej,
która w całości przekazana zostanie do Krajowej Rady Notarialnej.-----

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich
pobrania zostaną podane na każdym z wypisów. -----

Podatku od czynności cywilnoprawnych nie pobrano, na podstawie art.1 ust.1 pkt 1 ustawy
z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2024 r.,
poz. 295.).-----

AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY.