

Data sporządzenia prospektu 04.03.2026 r.

**PROSPEKT INFORMACYJNY**  
**przedsięwzięcia deweloperskiego TURKAWKI RESIDENCE**  
*przy ulicy Turkawki 5 w Warszawie*



*Sporządzono zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177 z późn. zm.), zwaną dalej „Ustawą”.*

**Wersja 1**  
**Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego**

## CZĘŚĆ OGÓLNA

### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

| DANE DEWELOPERA                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Deweloper                            | TURKAWKI RESIDENCE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przy ul. Aleje Jerozolimskie 181B, 02-222 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001216805, kapitał zakładowy 5.000 PLN. |
| Adres                                | ul. Aleje Jerozolimskie 181B, 02-222 Warszawa   |
| Numer NIP i REGON                    | NIP: 7011294440      REGON: 543723420   |
| Numer telefonu                       | +48 508 166 144   |
| Adres poczty elektronicznej          | kontakt@turkawki5.pl  |
| Numer faksu                          |   |
| Adres strony internetowej dewelopera | www.turkawki5.pl  |

### II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

| HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA  |  |
|---|--|
| TURKAWKI RESIDENCE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 13 stycznia 2026 roku. Jest to spółka celowa utworzona do realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą TURKAWKI RESIDENCE. Deweloper nie ukończył dotychczas żadnego innego przedsięwzięcia deweloperskiego. |  |
| <b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)</b>  |  |
| Adres   |  |
| Data rozpoczęcia  |  |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie  |  |
| <b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>  |  |
| Adres   |  |
| Data rozpoczęcia  |  |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie  |  |
| <b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>  |  |
| Adres   |  |

|   |     |
|---|-----|
| Data rozpoczęcia  |     |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie  |     |
| Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł | Nie |

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

| INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU  |   |
|---|---|
| Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego  | ul. Turkawki 5 w Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawa, działka ew. nr 15/8, 17/1, 17/2 obręb ewidencyjny nr 0974, 1-09-74.  |
| Numer księgi wieczystej   | WA2M/00028135/8   |
| Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej           |   |
| W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości             |   |
| Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia. | <p>Brak obiektów w sąsiedztwie inwestycji generujących uciążliwości zapachowe.</p> <p>W sąsiedztwie inwestycji są położone obiekty, których funkcjonowanie może generować uciążliwości hałasowe, świetlne lub inne wpływające na warunki życia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– ulica Puławska,</li> <li>– przedszkole Bose Stopy,</li> <li>– przedszkole Heliantus,</li> <li>– przedszkole Leśne,</li> <li>– Szkoła Podstawowa Heliantus,</li> <li>– Podstawowa Szkoła Międzynarodowa,</li> <li>– sklepy spożywcze,</li> <li>– stacja paliw ORLEN,</li> <li>– stacja paliw AMIC Energy,</li> <li>– linie energetyczne niskiego i średniego napięcia,</li> <li>– transformatory,</li> <li>– maszt telekomunikacyjny,</li> <li>– Zakład produkcyjny, usługowy lub remontowy Trend and Fashion Group – produkcja odzieży,</li> <li>– zbiornik na ciec – zbiornik przeciwpożarowy.</li> </ul> |
|   | Plan ogólny gminy   |

|  |   |  |
|--|---|--|
| Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym.                          | Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego.   |  |
|  | Miejscowy plan odbudowy   |  |
|  | Inne  |  |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Przeznaczenie terenu  |  |
|  | Maksymalna intensywność zabudowy  |  |
|  | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy  |  |
|  | Maksymalna powierzchnia zabudowy  |  |
|  | Maksymalna wysokość zabudowy  |  |
|  | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej  |  |
|  | Minimalna liczba miejsc do parkowania   |  |
|  | Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu   |  |
|  | Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią |  |
|  | Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej                               |  |
|  | Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych |  |

|   |   |  |
|---|---|--|
|   | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji   |  |
|   | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej  |  |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym                    | Przeznaczenie terenu  |  |
|   | Maksymalna intensywność zabudowy  |  |
|   | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy  |  |
|   | Maksymalna powierzchnia zabudowy  |  |
|   | Maksymalna wysokość zabudowy  |  |
|   | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej  |  |
|   | Minimalna liczba miejsc do parkowania   |  |
| Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego | Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu  | Sposób zagospodarowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu  |
|   | Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:   |  |
|   | gabaryty  | Szerokość elewacji frontowej dla bryły 2 budynków w zabudowie bliźniaczej do 22 m od frontu działki ew. nr 15/8 z obrębem 1-09-74.<br><br>Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 10 m liczona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do górnej krawędzi kalenicy. |
|   | forma architektoniczna  | Budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej.  |
| usytuowanie linii zabudowy  | Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5m od działki drogowej.<br><br>Linie zabudowy od strony działek sąsiednich należy kształtować w taki sposób, aby nie naruszać interesów prawnych osób trzecich, właścicieli i wieczystych użytkowników sąsiednich nieruchomości, wynikających z przepisów prawa budowanego oraz kodeksu cywilnego. |  |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | intensywność wykorzystania terenu                                 | Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy po obrysie zewnętrznym do wnioskowanego terenu inwestycji max 0,21.  |
|  | warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu | <p>W decyzji o warunkach zabudowy uwzględnia się art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2021.1973 j.t. ze zm.).</p> <p>1. Teren inwestycji znajduje się w obszarze objętym ochroną prawną w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2022.916 j.t.).</p> <p>Zgodnie z Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, inwestycja zlokalizowana jest w strefie urbanistycznej obszaru chronionego krajobrazu.</p> <p>Uzgodniono projekt decyzji w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. W terminie 21 dni od otrzymania projektu decyzji o warunkach zabudowy tj. od 6 czerwca 2022 r. R.D.O.Ś. nie wyraził stanowiska. Wobec powyższego projekt decyzji uznaje się za uzgodniony, zgodnie z art. 53 ust. 5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Zgodnie z art. 96 ust. 1 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2022.1029 j.t. ze zm.) organ rozważył wpływ przedsięwzięcia na obszar NATURA 2000 - planowana inwestycja nie ma potencjalnego znaczącego oddziaływania na ten obszar.</p> <p>Planowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839 j.t ze zm.)</p> <p>Warunki wynikające z prawnej ochrony środowiska:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu - art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;</li> <li>- inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska</li> </ul> |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (art. 75 ust. 1 ustawy jw.);</p> <p>- przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcenie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji (art. 75 ust. 2 ustawy jw.).</p> <p>W projekcie zagospodarowania terenu należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu. Z uwagi na to, że teren inwestycji znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Lotniska im. F. Chopina w Warszawie w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów - zgodnie z ustawą Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.</p> <p>2. Teren objęty wnioskiem oznaczony jest w ewidencji gruntów symbolem B, co oznacza, że są to tereny budowlane i nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów.</p> <p>3. Zgodnie z pismem Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu m.st. Warszawy dla Dzielnicy Ursus z 7 kwietnia 2022 r.:<br/> „Wydział Ochrony Środowiska pozytywnie opiniuje ww. wniosek pod warunkiem uwzględnienia ograniczeń wynikających z:</p> <p>a) Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 22 września 2016 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego (Mazow. z 2016 r. poz. 8576), zgodnie z którym planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie otuliny rezerwatu, w obszarze H.6. W decyzji o warunkach zabudowy należy wziąć pod uwagę ustalenia określone w zarządzeniu do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta stołecznego Warszawy, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta stołecznego Warszawy, dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych na wskazanym obszarze otuliny. Łączna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych terenu inwestycji nie może przekraczać 30% całkowitej</p> |
|--|--|---|

|  |  |
|--|--|
|  | <p>powierzchni terenu. Wobec powyższego należy zachować co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej, rozumianej jako część działki na gruncie rodzimym, która pozostaje nie zabudowana kubaturowo lub powierzchniowo w głąb gruntu na nim oraz nad nim, (...);</p> <p>b) Rozporządzenia nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Mazow. z 2007 r. Nr 42, poz. 870) - inwestycja zlokalizowana jest w strefie ochrony urbanistycznej obszaru chronionego krajobrazu, a zatem należy stosować się do ustaleń i zakazów wynikających z ww. rozporządzenia.</p> <p>Ponadto, wskazuję następujące warunki ochrony środowiska dla ww. inwestycji:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 2233) zabrania się zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich;</li> <li>2. Budynki należy podłączyć do miejskiej sieci wodociągowej oraz do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;</li> <li>3. Wody opadowe należy zagospodarować na terenie własnej działki;</li> <li>4. Należy zastosować ogrodzenie ażurowe bez podmurówki, z fundamentami punktowymi lub z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy min. 12 cm w rozstawie co 1,5 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu, zachowania prześwitu o szerokości min. 10 cm między cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia, jako przejścia dla drobnych zwierząt (ssaków, płazów itp.)</li> <li>5. Inwestycja zlokalizowana jest w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina. Zgodnie z § 6 pkt 1) i 2) uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r.</li> </ol> |
|--|--|

|  |   |  |
|--|---|--|
|  |   | <p>poz. 2351) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy;</p> <p>6. Poziom hałasu emitowany przez urządzenia związane z budynkami (np. klimatyzatory, pompy ciepła, wentylatory) nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w § 2 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 112);</p> <p>7. Źródło ciepła zapewnić za pomocą mediów ekologicznych, tzn. gaz, energia elektryczna, energia odnawialna.</p> <p>8. Zieleń: Podczas inwestycji należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu. Prace budowlane należy przeprowadzić w sposób najmniej szkodzący drzewom, zgodnie z obowiązującymi przepisami a zwłaszcza z art. 87a ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 1098). Drzewa przewidziane do zachowania w bezpośrednim sąsiedztwie planowanych prac należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami mechanicznymi - wyznaczyć i ogrodzić Strefę Ochrony Drzew (SOD). Należy zwrócić szczególną uwagę, aby w granicach rzutów koron drzew, nie wykonywać wykopów, zmieniać rzędnej i utwardzać terenu.</p> |
|  | wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią |  |
|  | warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej                               |  |
|  | wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych |  |
|  | warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji   | <p>Teren planowanej inwestycji ma bezpośredni istniejący dostęp do drogi publicznej ul. Turkawki. Dojazd stanowi ww. ulica.</p> <p>Burmistrz Dzielnicy Ursynów działający z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy pismem z 21 czerwca 2022 r. poinformował „że: opiniuje się pozytywnie projekt decyzji w zakresie obsługi komunikacyjnej z następującymi uwagami:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dojazd od ul Puławskiej ulicą Jagielską, Indyczą i Turkawki,</li> <li>- należy się dostosować do oznakowania tonażowego na ul. Jagielskiej, Indyczej</li> </ul>   |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>i Turkawki, a w przypadku konieczności wjazdu pojazdów ponadnormatywnych należy uzyskać stosowną zgodę od zarządcy drogi,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- brak jest możliwości parkowania dla obsługi placu budowy w pasie drogowym ulicy Turkawki i Indyczej,</li><li>- inwestor zobowiązany jest utrzymać czystość w drodze gminnej w trakcie trwania budowy,</li><li>- wody opadowe należy zagospodarować na działce własnej bez możliwości ich swobodnego spływu na ulicę Turkawki lub działki przyległe,</li><li>- w wypadku jakichkolwiek zniszczeń nawierzchni w pasie drogowym ulic gminnych inwestor ponosi odpowiedzialność za jej uszkodzenia oraz jest zobowiązany do wykonania jej naprawy,</li><li>- inwestor zobowiązany jest do wskazania na działce własnej miejsc postojowych dla użytkowników stale i czasowo przebywających na nieruchomości w ilości określonej wskaźnikiem miejsc parkingowych dla projektowanej zabudowy,</li><li>- przebiegi sieci, przyłączy, włączenia dróg w pasach drogowych dróg gminnych podlegają zaopiniowaniu w Wydziale Infrastruktury Urzędu Dzielnicy Ursynów Miasta Stołecznego Warszawy, Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 j.t.), w przypadku konieczności budowy, przebudowy, rozbudowy układu drogowego " 1. Budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia. 2 Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg, o których mowa w ust. 1, określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji nie drogowej."</li><li>- przy projektowaniu zjazdów z dróg gminnych na działkę własną należy uzyskać decyzję lokalizacyjną Burmistrza Dzielnicy Ursynów zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.)</li><li>- projekty włączeń do dróg wszystkich kategorii na terenie Miasta Stołecznego Warszawy wymagają opinii Biura Zarządzania Ruchem Drogowym m. st. Warszawy ul. Marszałkowska 77/79.</li><li>- usytuowanie infrastruktury technicznej i zjazdów do dróg należy projektować zgodnie z przepisami: ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.) Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dn. 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. nr 43 poz. 430 z</li></ul> |
|--|--|--|

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>późn. zm., ustawą z dn. 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. 2351 z późn. zm.), oraz innymi przepisami szczegółowymi,</p> <p>- przed planowanym zajęciem terenu w ulicy, zgodnie z Ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.) i Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 1 czerwca 2004 r. w sprawie określania warunków udzielania zezwoleń na zajęcie pasa drogowego (Dz. U. 2016. 1552 t.j.), zajmujący pas drogowy jest zobowiązany uzyskać zezwolenie zarządcy drogi na zajęcie pasa ulicznego.</p> <p>Ulice: Jagielska, Indycza i Turkawki zgodnie z Uchwałą Rady Miasta st. Warszawy posiadają kategorię dróg gminnych.</p> <p>Niniejszą opinię należy traktować jako opinię techniczną nie rozstrzygającą spraw gruntowych w ulicy Turkawki.</p> <p>Działając z upoważnienia Prezydenta - Burmistrza Dzielnicy Ursynów wprowadza pewne warunki dla inwestorów, dla których wydawane są decyzje o warunkach zabudowy zagospodarowania terenu czy lokalizacji inwestycji celu publicznego wynikające z art. 20 ust. 2, 4 i 12 ustawy o drogach publicznych mówiące o ochronie dróg i utrzymaniu nawierzchni drogi w stanie właściwym. Zarządca drogi mając na uwadze powyższe chce, aby nowa - planowana inwestycja nie pogorszyła stanu istniejącego pasa drogowego, wody opadowe z nieruchomości przyległych do pasa drogowego drogi gminnej nie zalewały jej i aby Inwestor dbał o czystość ulicy w przypadku wywozu lub dowozu ziemi i materiałów budowlanych, jak również lokowania w drodze urządzeń nad i podziemnych.</p> <p>Narzuca się również obowiązek uzyskania decyzji lokalizacyjnej dla wjazdu (-ów) (w wypadku jego budowy lub przebudowy), zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, który brzmi: <i>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 przebudowy zjazdu, z zastrzeżeniem ust. 2.</i></p> <p>Na Inwestora nakłada się również warunek uzyskania zgody zgodnie z art. 20 Ustawa z dn. 21 marca 1985 r. o drogach publicznych ust. 8 który brzmi: <i>Do zarządcy drogi należy w szczególności: ust. 8 wydawanie zezwoleń na zajęcie pasa drogowego i zjazdu z dróg oraz pobierania opłat i kar pieniężnych.</i>” Uzgodnienie nastąpiło w formie opinii a nie postanowienia z uwagi na fakt, że w przypadku</p> |
|--|--|---|

|  |   |  |
|--|---|--|
|  |   | <p>gdy organem, od którego stanowiska uzależnia się wydanie decyzji jak i organem właściwym do wydania decyzji jest ten sam organ – Prezydent m.st. Warszawy, nie może być stosowany przepis art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego (uchwała Naczelnego Sądu Administracyjnego z 1 marca 1999 r. sygn. akt OPK 1/99 i uchwała NSA z 9 kwietnia 2001 r. sygn. akt OPK 26/00).</p> <p>Program parkingowy, realizowany na terenie własnej działki (w garażu i na parkingu naziemnym) powinien zapewnić prawidłową obsługę komunikacyjną obiektu.</p> <p>Polityka miasta w tym zakresie określona jest w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy“ dla poszczególnych stref parkowania w mieście, przyjętym Uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- min. 1 miejsce / 1 mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce / 60 m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkania, min. 30 miejsc / 1000 m pow. użytkowej dla biur,</li> <li>- min. 30 miejsc / 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej dla pozostałych usług.</li> </ul> <p>Planowana inwestycja nie może powodować zmniejszenia ilości ogólnodostępnych miejsc postojowych w pasach dróg publicznych na terenach przyległych do tej inwestycji, poza projektowanymi wjazdami.</p> <p>Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U.2021.1376 j.t. ze zm.), w przypadku konieczności budowy, przebudowy, rozbudowy układu drogowego</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>„1. Budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia.</li> <li>2. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg, o których mowa w ust. 1, określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.”</li> </ol> |
|  | <p>warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p> | <p>Planowana inwestycja znajduje się w zasięgu istniejącej i projektowanej miejskiej sieci infrastruktury technicznej. Podłączenie na warunkach określonych wstępnie przez gestorów sieci w zakresie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- MPWIK pismem z 18 stycznia 2021 r. „źródłem zaopatrzenia w wodę ww. budynku może być istniejący przewód wodociągowy DN 100 mm w ul. Turkawki“i „odbiornikiem ścieków bytowych z ww. budynku może być istniejący kanał sanitarny Ø 0,20 m w ul. Turkawki“</li> </ul>   |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>- Innogy Stoen Operator pismem z 19 stycznia 2021 r. „informuje, że istnieje możliwość zasilania projektowanego obiektu (...) mocą przyłączeniową 28 kW. Zasilanie obiektu może nastąpić przy wykorzystaniu istniejącej oraz projektowanej sieci nN.“</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ww. dane należy traktować jako orientacyjne, do uściślenia w ramach projektu budowlanego.</li> <li>• Szczegółowe warunki techniczne zostaną określone w umowach zawartych między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.</li> <li>• Inne rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w alternatywne media wymagają dodatkowych uzgodnień z gestorami sieci.</li> <li>• Ewentualna przebudowa istniejących sieci kolidujących z planowaną inwestycją - na warunkach określonych przez gestorów sieci.</li> <li>• Zgodnie z art. 28 b ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U.2021. 1990 j.t. ze zm.) „sytuowanie projektowanych sieci uzbrojenia terenu na obszarach miast uzgadnia się na naradach koordynacyjnych organizowanych przez starostę.“ Szczegółowe regulacje w tym zakresie zawiera zarządzenie nr 6378/2014 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 21 lipca 2014r. w sprawie zasad organizacyjnych koordynowania usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu na obszarze m.st. Warszawy.</li> </ul> |
|  | minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | Powierzchnia biologicznie czynna min. 70% - zgodnie z opinią Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu m.st. Warszawy dla Dzielnicy Ursynów z 7 kwietnia 2022 r.   |
|  | nadziemna intensywność zabudowy                              |   |
|  | wysokość zabudowy  | Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 10 m liczona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do górnej krawędzi kalenicy.  |
| Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w: | miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego          |   |
|  | decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Decyzja o warunkach zabudowy nr 3/URN/WZ/2026 z dnia 16 stycznia 2026 roku dotycząca budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem wbudowanym, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na dz. ew. nr 80, obręb 1-09-74.</li> </ul>  |

|  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Decyzja o warunkach zabudowy nr 141/URN/WZ/2025 z dnia 17 grudnia 2025 roku dotycząca budowy drogi dojazdowej (etap A), myjni automatycznej wraz z niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu oraz miejscami postojowymi (etap B), myjni samoobsługowej (etap C) oraz 2 wiat zadaszenia miejsc postojowych (etap D) na dz. ew. nr 73/1, 54/1, 54/2, 51/9, 54/3, 51/10, 72 obręb 1-09-66.</li> <li>• Decyzja o warunkach zabudowy nr 131/URN/WZ/2025 z dnia 19 listopada 2025 roku dotycząca budowy 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych w zabudowie wolnostojącej wraz z drogą wewnętrzną, miejscami postojowymi oraz wewnętrzną siecią wodociągową i kanalizacyjną na dz. ew. nr dz. 5/11 obręb 1-09-79.</li> <li>• Decyzja o warunkach zabudowy nr 136/URN/WZ/2025 z dnia 25 listopada 2025 roku dotycząca budowy drogi dojazdowej w ramach procedury legalizacyjnej prowadzonej przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego – utwardzenie ciągu pieszo-jezdnego stanowiącego drogę dojścia i dojazdu do działek budowlanych nr 53/1, 52, 53/2, 53/9, 53/10, 63, 53/3 oraz budynków i urządzeń z nimi związanych umożliwiające dostęp do drogi publicznej ul. Bażanciej na dz. ew. nr 53/1, 52, 53/2, 53/9, 53/10, 63, 53/3, 53/6 obr. 1-09-73.</li> <li>• Decyzja o warunkach zabudowy nr 137/URN/WZ/2025 z dnia 26 listopada 2025 roku dotycząca budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną na dz. ew. nr 33/9 obr. 1-09-74.</li> <li>• Decyzja o warunkach zabudowy nr 118/URN/WZ/2025 z dnia 24 października 2025 roku dotycząca budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na dz. ew. nr 23, 9/15 obr. 1-09-74.</li> </ul> |
|--|--|

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Decyzja o warunkach zabudowy nr 120/URN/WZ/2025 z dnia 27 października 2025 roku dotycząca budowy budynku gospodarczego na dz. ew. nr 68/4, obr. 1-09-73.</li><li>• Decyzja o warunkach zabudowy nr 73/URN/WZ/2025/P z dnia 15 lipca 2025 roku dotycząca przeniesienia decyzji nr 26/2018 z dn. 12.03.20218.</li><li>• Decyzja o warunkach zabudowy nr 78/URN/WZ/2025 z dnia 16 lipca 2025 roku dotycząca budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz budowa drogi wewnętrznej na dz. ew. nr 51/7, 51/3 obr. 1-09-73.</li><li>• Decyzja o warunkach zabudowy nr 51/URN/WZ/2025 z dnia 06 czerwca 2025 roku dotycząca budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem w bryle budynku wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na dz. ew. nr 63 obr. 1-09-73.</li><li>• Decyzja o warunkach zabudowy nr 44/URN/WZ/2025/P z dnia 19 maja 2025 roku dotycząca przeniesienia decyzji nr 89/2023.</li><li>• Decyzja o warunkach zabudowy nr 48/URN/WZ/2025z dnia 28 maja 2025 roku dotycząca budowy czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących dwulokalowych z garażami w bryłach budynków z infrastrukturą techniczna oraz zagospodarowaniem terenu i drogą wewnętrzną na dz. ew. nr 36/1 obr. 1-9-67.</li><li>• Decyzja o warunkach zabudowy nr 26/URN/WZ/2025/P z dnia 25 marca 2025 roku dotycząca przeniesienia decyzji nr 89/2023.</li><li>• Decyzja o warunkach zabudowy nr 68/URN/WZ/2024/P z dnia 12 listopada 2024 roku dotycząca przeniesienia decyzji nr 108/2016.</li><li>• Decyzja o warunkach zabudowy nr 44/URN/WZ/2024/P z dnia 10 czerwca 2024</li></ul> |
|--|--|--|

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>roku dotycząca przeniesienia dla dz. 45/7, 45/8, 45/39 obręb 1-09-73.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Decyzja o warunkach zabudowy nr 45/URN/WZ/2024/P z dnia 10 czerwca 2024 roku dotycząca przeniesienia dla 45/37, cz. 45/39, obręb 1-09-73.</li> <li>• Decyzja o warunkach zabudowy nr 17/URN/WZ/2024 z dnia 14 lutego 2024 roku dotycząca budowy budynku jednorodzinnego z garażem w bryle budynku wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na dz. ew. nr 3/5, obręb 1-09-78.</li> <li>• Decyzja o warunkach zabudowy nr 20/URN/WZ/2024/P z dnia 19 lutego 2024 roku dotycząca przeniesienia decyzji nr 35/2023 dla dz. 51/2, obręb 1-09-73.</li> <li>• Decyzja o warunkach zabudowy nr 99/2023 z dnia 23 listopada 2023 roku dotycząca budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem w bryle budynku wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na dz. ew. nr 17/5, obręb 1-09-67.</li> <li>• Decyzja o warunkach zabudowy nr 82/2023 z dnia 10 października 2023 roku stanowiąca przeniesienie decyzji nr 36/2017 wydanej na wniosek osoby fizycznej na rzecz osoby fizycznej na dz. ew. nr 62, obręb 1-09-74.</li> <li>• Decyzja o warunkach zabudowy nr 86/2023 z dnia 19 października 2023 roku stanowiąca przeniesienie decyzji nr 103/2020 wydanej na wniosek osoby fizycznej na rzecz Rezydencji Amelin Sp. z o.o. na dz. ew. nr 37/2, 39/2, 39/7 i część dz.: 39/6, 40, obręb 1-09-74.</li> <li>• Decyzja o warunkach zabudowy nr 89/2023 z dnia 26 października 2023 roku dotycząca budowy 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych z garażami w bryłach budynków w zabudowie bliźniaczej i wolnostojącej z ciągami pieszo-jezdnymi oraz infrastrukturą techniczną (w tym sieci wodociągowe i kanalizacji sanitarnej) i elementami zagospodarowania terenu na dz. ew. nr 40/5, 40/11, 40/12, 40/13, 40/15 i część dz. 38/15, obręb 1-09-73.</li> </ul> |
|--|--|--|

|  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Decyzja o warunkach zabudowy nr 80/2023 z dnia 26 września 2023 roku dotycząca budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku garażowo-gospodarczego wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na dz. ew. nr 16/3, obręb 1-09-67.</li><li>• Decyzja o warunkach zabudowy nr 66/2023 z dnia 25 sierpnia 2023 roku dotycząca budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w bryle budynku wraz infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na dz. ew. nr 79, obręb 1-09-74.</li><li>• Decyzja o warunkach zabudowy nr 59/2023 z dnia 04 lipca 2023 roku dotycząca budowy 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na dz. ew. nr 2/3 i część dz. 8/2, obręb 1-09-79.</li><li>• Decyzja o warunkach zabudowy nr 51/2023 z dnia 06 czerwca 2023 roku stanowiąca przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy nr 79/2022 wydanej na wniosek osoby fizycznej na rzecz osoby fizycznej na dz. ew. nr 45/7, 45/8, 45/9, obręb 1-09-73.</li><li>• Decyzja o warunkach zabudowy nr 52/2023 z dnia 06 czerwca 2023 roku stanowiąca przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy nr 80/2022 wydanej na wniosek osoby fizycznej na rzecz osoby fizycznej na dz. ew. nr 45/7 i cz. 45/39, obręb 1-09-73.</li><li>• Decyzja o warunkach zabudowy nr 46/2023 z dnia 29 maja 2023 roku stanowiąca zmianę decyzji o warunkach zabudowy nr 327/2010 wydanej na dz. ew. nr 4/1 (obecnie dz. 4/5 i 4/6), obręb 1-09-74.</li><li>• Decyzja o warunkach zabudowy nr 35/2023 z dnia 19 kwietnia 2023 roku dotycząca budowy budynku jednorodzinnego wolnostojącego z garażem w bryle budynku wraz z zagospodarowaniem terenu na dz. ew. nr 51/2, obręb 1-09-73.</li><li>• Decyzja o warunkach zabudowy nr 22/2023 z dnia 14 marca 2023 roku dotycząca budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych ze wspólnym garażem</li></ul> |
|--|--|

|  |   |  |
|--|---|--|
|  |   | <p>podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i elementami zagospodarowania terenu na dz. ew. nr 40/5, 40/11, 40/12, 40/13, 40/14, obręb 1-09-73.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Decyzja o warunkach zabudowy nr 26/2023 z dnia 24 marca 2023 roku dotycząca budowy dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z garażami w bryle wraz z budową drogi dojazdowej z elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną na dz. ew. nr 27 i część dz. 64, obręb 1-09-67.</li> <li>• Decyzja o warunkach zabudowy nr 29/2023 z dnia 29 marca 2023 roku dotycząca budowy zespołu 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej z garażami w bryłach budynków z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na dz. ew. nr 36/2, obręb 1-09-67.</li> <li>• Decyzja o warunkach zabudowy nr 16/2023 z dnia 22 lutego 2023 roku dotycząca budowy zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i wolnostojącej wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w tym część budynków z garażami w bryle na części dz.: 5/1, 5/2, obręb 1-09-78.</li> </ul> |
|  | decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach  |  |
|  | uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania   |  |
|  | miejscowych planach odbudowy  |  |
|  | mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego   |  |
|  | Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym: |  |
|  | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej  |  |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej   |  |

|  |   |     |
|--|---|-----|
|  | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego  |     |
|  | decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych   |     |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej  |     |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej   |     |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej   |     |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego   |     |
|  | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej  |     |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym  |     |
| <b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>                                  |   |     |
| Czy jest pozwolenie na budowę  | Tak   | Nie |
| Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne                             | Tak   | Nie |
| Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone                             | Tak   | Nie |
| Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał         | Decyzja nr 97/D/2023 z dnia 25 sierpnia 2023 roku, znak UD-XII-WAB-A.6740.223.2022.APA wydana z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy na rzecz Państwa Katarzyny i Grzegorza Józwik, przeniesiona Decyzją nr 20/URN/PB/2026/P z dnia 23 lutego 2026 roku, znak UD-XII-WAB-A.6740.13.2026.APA, wydaną z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy na rzecz Turkawki Residence Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. |     |
| Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku |   |     |

|   |   |  |
|---|---|--|
| <p>Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ</p> |   |  |
| <p>Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego</p>   |   |  |
| <p>Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych</p>   | <p>Roboty budowlane zostały rozpoczęte w dniu 21 stycznia 2026 roku.<br/>Planowany termin zakończenia robót budowlanych: 30 kwietnia 2027 roku.</p>   |  |
| <p>Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>  | <p>Liczba budynków</p>  | <p>2 budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej.</p>   |
|   | <p>Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)</p>  | <p>Budynki są zlokalizowane na granicy działek ew. nr 17/1 i 17/2 obręb ewidencyjny nr 0974, 1-09-74 położonych na nieruchomości objętej przedsięwzięciem deweloperskim, oddzielone od siebie równoległymi ścianami oddzielenia przeciwpożarowego.</p> |
| <p>Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego</p>  | <p>Powierzchnia użytkowa lokali wyliczona będzie w oparciu o Polską Normę PN-ISO 9836:2022-07, na podstawie pomiaru wykonanego przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.</p>                   |  |
| <p>Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>   | <p>Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne</p>   | <p>41,55 % środki własne<br/>58,45 % kredyt bankowy tj.: kredyt inwestycyjny</p>   |
|   | <p>W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)</p>  | <p><b>Pieniński Bank Spółdzielczy</b><br/>ul. Rynek 12<br/>34-450 Krościenko nad Dunajcem</p>  |
| <p>Środki ochrony nabywców</p>  | <p>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy</p>  | <p><del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy</del></p>  |
|   | <p>Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny</p>  | <p>0,45 %</p>  |
| <p>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</p>  | <p>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy będzie funkcjonował zgodnie z przepisami Ustawy.<br/>Na rachunku powierniczym Bank ewidencjonować będzie wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy lokalu.</p> |  |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.</p> <p>Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, określonych w harmonogramie.</p> <p>Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w ich harmonogramie.</p> <p>Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego inwestycyjnego.</p> <p>Wypłaty z rachunku powierniczego będą dokonywane w terminach i kwotach określonych w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego.</p> <p>Wypłata środków z rachunku powierniczego na rachunek dewelopera nastąpi po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.</p> <p>Deweloper ma prawo do dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku powierniczym wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.</p> <p>Bank przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych z rachunku powierniczego na rzecz dewelopera dokona kontroli zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, za który ma być dokonana wypłata.</p> <p>W przypadku, gdy kontrola zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego da wynik negatywny, Bank informuje dewelopera o odmowie dokonania wypłaty wraz ze wskazaniem przyczyn.</p> <p>W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej na podstawie art. 43 Ustawy przez jedną ze stron, Bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.</p> <p>W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej z innego powodu niż na podstawie art. 43 Ustawy, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym.</p> <p>Wszelkie koszty prowadzenia rachunku powierniczego ponosi deweloper.</p> <p>Środki pieniężne zgromadzone na rachunku powierniczym są nieoprocentowane.</p> |
| <p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>          | <p><b>Pieniński Bank Spółdzielczy</b> z siedzibą przy ul. Rynek 12, 34-450 Krościenko nad Dunajcem, którego akta rejestrowe są przechowywane w Sądzie Rejonowym dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, wpisany do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000091542, NIP 7350008282, REGON 000499689.</p>   |
| <p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p> | <p><b>Etap I (25%) do 30.04.2026 r.:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nieruchomości gruntowa,</li> <li>- roboty przygotowawcze - uporządkowanie terenu i organizacja budowy,</li> <li>- roboty ziemne - przygotowanie terenu pod płytę fundamentową,</li> </ul>   |

|   |   |
|---|---|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- płyta fundamentowa budynku.</li> </ul> <p><b>Etap II (25%) do 31.07.2026 r.:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- konstrukcja parteru (słupy, ściany, strop),</li> <li>- konstrukcja piętra (słupy ściany, strop),</li> <li>- konstrukcja dachu oraz pokrycie.</li> </ul> <p><b>Etap III (20%) do 15.10.2026 r.:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ściany działowe oraz pozostałe prace murowe,</li> <li>- pokrycie dachowe – pozostałe prace,</li> <li>- stolarka okienna i drzwiowa, bramy garażowe,</li> <li>- Instalacje elektryczne podtynkowe,</li> <li>- Instalacje wod-kan, c.o. – piony.</li> </ul> <p><b>Etap IV (15%) do 31.12.2026 r.:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tynki wewnętrzne,</li> <li>- elewacja – warstwa ocieplenia bez wyprawy,</li> <li>- instalacje wewn. elektryczne - TM, TT, montaż gniazd,</li> <li>- instalacje wewn. wod-kan, c.o. - poziomy, pompa ciepła montaż,</li> <li>- instalacje zewnętrzne - wod-kan, teletech.,</li> <li>- podłóża i posadzki - bez wykończenia.</li> </ul> <p><b>Etap V (15%) do 30.04.2027 r.:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- elewacja - wykończenie - pozostałe prace,</li> <li>- instalacje zewnętrzne – energetyczne,</li> <li>- instalacje elektryczne - osprzęt oraz pozostałe prace,</li> <li>- instalacje wod-kan, c.o. - pozostałe prace,</li> <li>- zagospodarowanie terenu,</li> <li>- zawiadomienie o zakończeniu budowy - wpis w dzienniku budowy.</li> </ul> |
| <p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>  | <p>W przypadku zmiany stawki podatku VAT w trakcie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, cena sprzedaży lokalu ulegnie zmianie zgodnie ze zmianą stawki podatku VAT, a deweloper niezwłocznie powiadomi nabywcę o zmianie ceny sprzedaży spowodowanej zmianą stawki podatku VAT, jednocześnie przekazując informację o nowej cenie sprzedaży.</p> <p>W przypadku, gdy ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu, będzie się różniła od powierzchni użytkowej lokalu wskazanej w umowie deweloperskiej, deweloper powiadomi nabywcę na piśmie, o zmianie powierzchni użytkowej lokalu, w tym o wynikającej z tego faktu zmianie ceny sprzedaży, wskazując: wynik obmiaru lokalu i wynikającą z tego obmiaru różnicę pomiędzy powierzchnią wybudowanego lokalu, a projektowaną powierzchnią lokalu oraz informację na temat odpowiedniej korekty ceny sprzedaży wynikającej z powyższej różnicy w obmiarze lokalu.</p> <p>Deweloper przedstawi nabywcy ostateczne rozliczenie ceny sprzedaży wraz z zawiadomieniem o dacie odbioru lokalu.</p>  |
| <p><b>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</b></p> |   |
| <p>Warunki, na jakich można odstąpić od umowy</p>   | <p>1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:</p>  |

deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

- 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy,
  - 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy,
  - 3) jeżeli deweloper nie doręczył nabywcy, zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,
  - 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej,
  - 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy,
  - 6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę odrębnej własności lokalu opisanego w umowie deweloperskiej, w terminie do dnia 31.08.2027 r.,
  - 7) w przypadku gdy deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy,
  - 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy,
  - 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy,
  - 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej przedmiotu umowy deweloperskiej na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy,
  - 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy,
  - 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy deweloperskiej na podstawie art. 98 Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1) – 5) powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.
  3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej nabywca wyznaczy deweloperowi 120 (stu-dwudziestu) dniowy termin na przeniesienie odrębnej własności lokalu opisanego w umowie deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

|   |   |
|---|---|
|   | <ol style="list-style-type: none"> <li>4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7) powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.</li> <li>5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8) powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia.</li> <li>6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9) powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.</li> <li>7. W przypadku, gdy w wyniku zmiany stawki podatku VAT cena sprzedaży ulegnie zmianie w ten sposób, że nabywca będzie zobowiązany do dopłaty, nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia powiadomienia nabywcy o zmianie stawki podatkowej i związanej z tym zmianie ceny sprzedaży, jednakże nie później niż do dnia zawarcia umowy sprzedaży lokalu.</li> <li>8. Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w sytuacji, w której powierzchnia użytkowa lokalu będzie różnić się od projektowanej, wskazanej w umowie deweloperskiej, o więcej niż 2% (dwa procent) i w związku z tym nastąpi zmiana ceny sprzedaży spowodowana zmianą powierzchni użytkowej lokalu, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania przez nabywcę zawiadomienia, o odpowiedniej korekcie ceny sprzedaży, jednak nie później niż w terminie do dnia zawarcia umowy sprzedaży lokalu, przy czym prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej nie przysługuje nabywcy w przypadku, gdy zmiana powierzchni użytkowej lokalu jest następstwem zmian aranżacyjnych lokalu dokonanych przez nabywcę lub na zlecenie nabywcy.</li> <li>9. Oświadczenie nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, udzieloną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.</li> <li>10. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczeń pieniężnych w terminie lub wysokości określonych w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.</li> <li>11. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę własność lokalu opisanego w umowie deweloperskiej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.</li> </ol> |
| <b>INNE INFORMACJE</b>  |   |
| <p>I. Informacja:</p> <p>1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez</p> |   |

nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

II. Deweloper informuje o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej odpowiednio do zakresu tej 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, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na

bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

### III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w **Pienińskim Banku Spółdzielczym**, prowadzącym otwarty 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 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

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

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