

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego¹

Sporządzony dnia 26 listopada 2025 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO P.N. „SYMFONIA PRAGA”

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	SPV PROJEKT C spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie KRS: 0000852739	
Adres	Adres siedziby ul. Chocimska 14A lok. 8, 00-791 Warszawa	
Numer NIP REGON	NIP 8522665205	REGON 386650003
Numer telefonu	570 620 290 lub 530 820 980	
Adres poczty elektronicznej	biuro@symfoniapraga.com biuro@gupolar.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	Strona dewelopera: www.grupolar.com Strona inwestycji: www.symfoniapraga.com	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

¹ Prospekt informacyjny został opracowany zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym („Ustawa”)

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Deweloper jest spółką celową założoną w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego „Symfonia Praga”.

Deweloper nie posiada doświadczenia, jednakże jest powiązany z GRUPO LAR HOLDING POLONIA sp. z o.o.

Grupa GRUPO LAR HOLDING POLONIA sp. z o.o. posiada doświadczenie w realizacji mieszkaniowych inwestycji deweloperskich. Spółka ma na swoim koncie projekty mieszkaniowe realizowane za pomocą spółek celowych.

Projekt Lizbońska:

Adres: ul. Lizbońska 1, 3, 5 oraz ul. Urugwajska 2, Warszawa

Data rozpoczęcia: 05.2022 r.

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie: 28.06.2024 r.

Mokosfera:

Adres: ul. Racjonalizacji 1 i 3, Warszawa

Data rozpoczęcia: 04.02.2019 r.

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie: 28.12.2020 r.

Projekt Ciszewskiego:

Adres: ul. Ciszewskiego 9, Warszawa

Data rozpoczęcia: 10.2022 r.

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie: 05.03.2025 r.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹	ul. Owsiana i Chodakowska, Warszawa Nr działki 8/1, 8/2, 8/5 z obrębu 3-02-07
Numer księgi wieczystej	WA6M/00194194/1 <i>Deweloper stanie się właścicielem Nieruchomości najpóźniej do dnia podpisania pierwszej umowy deweloperskiej.</i>
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości	Wzmianka DZ.KW: 1. REP.C. / NOTA / 1062330 / 25 - 2025-11-26, 18:04:41, 1. 1 DZ. KW. / WA6M / 114746 / 25 / 2 - 2025-11-27, 08:49:09 - WPIS HIPOTEKI UMOWNEJ o wniosku dotycząca wpisu hipoteki umownej do sumy 103.246.062,00 PLN, na rzecz spółki pod firmą PL projektai, UAB

lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	z siedzibą w Wilnie (adres: Kintų str. 11, Wilno, Republika Litewska), wpisanej do Centrum Rejestrów Republiki Litewskiej, pod numerem: 307476567, z najwyższym pierwszeństwem – na zabezpieczenie wynikających z umowy pożyczki z dnia 27 października 2025 roku wierzytelności spółki PL projektai, UAB z siedzibą w Wilnie obejmujących spłatę kwoty głównej pożyczki wraz z należnymi odsetkami, kosztów (w tym kosztów postępowań sądowych i egzekucyjnych), wydatków, opłat i innych kosztów związanych z pożyczką należnych zgodnie z umową pożyczki z dnia 27 października 2025 r.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy – księga wieczysta jest prowadzona
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 ulicy Chodakowskiej (od strony zachodniej i północnej) - możliwe uciążliwości hałasowe, • bezpośrednie sąsiedztwo ulicy Owsianej (od strony południowej i wschodniej) - możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo ulicy Mińskiej (od strony północno-wschodniej) - ruchliwa droga zbiorcza, możliwe znaczące uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo ulicy Stanisławowskiej (od strony południowej) - możliwe uciążliwości hałasowe, • bezpośrednie sąsiedztwo istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym budynku przy ulicy Chodakowskiej 22, dla którego została wydana oddzielna decyzja o pozwoleniu na budowę obejmująca jego wzmocnienie (decyzja Nr 483/19 z dnia 17 grudnia 2019 roku), • sąsiedztwo Wspólnoty Mieszkaniowej „Mińska 62”, • sąsiedztwo Wspólnoty Mieszkaniowej „Chodakowska 24”, • sąsiedztwo Wspólnoty Mieszkaniowej Owsiana 9, • sąsiedztwo kompleksu SWPS Uniwersytetu Humanistycznospołecznego przy ulicy Chodakowskiej 19/31, • sąsiedztwo linii napowietrznych elektroenergetycznych 110 kV wymagających uwzględnienia w projektowaniu, • sąsiedztwo infrastruktury elektroenergetycznej zarządzanej przez Stoen Operator Sp. z o.o., • sąsiedztwo sieci ciepłowniczej, • sąsiedztwo zabudowy usługowej oraz obiektów biurowo-magazynowych, • teren charakteryzuje się stosunkowo intensywną zabudową mieszkaniową wielorodzinną o charakterze miejskim,

	• możliwość występowania drgań mechanicznych wymagających minimalizacji wpływu na projektowane obiekty budowlane. Także: w Załączniku nr 4 – pkt III.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy. Na dzień sporządzenia prospektu Plan ogólny został opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej: Dostęp: https://bip.warszawa.pl/web/biuro-architektury-i-planowania-przestrzennego/-/projekt-planu-ogolnego-m-st-warszawy-rozpociecie-konsultacji-spolecznych?redirect=%2Fweb%2Fbiuro-architektury-i-planowania-przestrzennego%2Fogloszenia-plany-miejscowe Obecnie obowiązuje 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. Dostęp: https://architektura.um.warszawa.pl/-/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-warszawy Także: w Załączniku nr 4 – pkt V.1.A.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Nieruchomość nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na dzień sporządzania Analizy, Nieruchomość znajduje się na terenie, dla którego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest w opracowaniu – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Kamionka część III.

		Także: w Załączniku nr 4 – pkt V.1.B.(wstęp)
	Miejscowy plan odbudowy	Nie zidentyfikowano żadnych miejscowych planów odbudowy w promieniu 1 kilometra od Inwestycji. Także: w Załączniku nr 4 – pkt V.1.G.
	Inne	Nieruchomość znajduje się na terenie objętym strefą rewitalizacji. Obszar rewitalizacji został przyjęty Uchwałą Rady Miasta Stołecznego Warszawy nr LX/1967/2022 z 17 lutego 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji m.st. Warszawy. Informacje w Załączniku nr 4 – pkt V.1.I.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy - Nieruchomość nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy - Nieruchomość nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy - Nieruchomość nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy - Nieruchomość nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy - Nieruchomość nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy - Nieruchomość nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy - Nieruchomość nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy - Nieruchomość nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy - Nieruchomość nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy - Nieruchomość nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy - Nieruchomość nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy - Nieruchomość nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy - Nieruchomość nie jest objęta ustaleniami 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 deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Informacje w Załączniku nr 4 – pkt V.1.B.1.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Informacje w Załączniku nr 4 – pkt V.1.B.1.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Informacje w Załączniku nr 4 – pkt V.1.B.1.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Informacje w Załączniku nr 4 – pkt V.1.B.1.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Informacje w Załączniku nr 4 – pkt V.1.B.1.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Informacje w Załączniku nr 4 – pkt V.1.B.1.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Informacje w Załączniku nr 4 – pkt V.1.B.1.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego	Pozwolenie na budowę dla inwestycji zostało wydane w oparciu o decyzją o warunkach zabudowy Nr 100/PRD/2017 z dnia 29 września 2017 roku, której ustalenia prezentowane są poniżej oraz w Załączniku nr 4.	
	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Informacje w Załączniku nr 4 – pkt V.1.C

przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Informacje w Załączniku nr 4 – pkt V.1.C
	forma architektoniczna	Informacje w Załączniku nr 4 – pkt V.1.C
	usytuowanie linii zabudowy	Informacje w Załączniku nr 4 – pkt V.1.C
	intensywność wykorzystania terenu	Informacje w Załączniku nr 4 – pkt V.1.C
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Informacje w Załączniku nr 4 – pkt V.1.C
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Informacje w Załączniku nr 4 – pkt V.1.C
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Informacje w Załączniku nr 4 – pkt V.1.C
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Informacje w Załączniku nr 4 – pkt V.1.C
	warunki i szczególne zasady obsługi w zakresie komunikacji	Informacje w Załączniku nr 4 – pkt V.1.C
	warunki i szczególne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Informacje w Załączniku nr 4 – pkt V.1.C
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Informacje w Załączniku nr 4 – pkt V.1.C
	Nadziemna intensywność zabudowy	Informacje w Załączniku nr 4 – pkt V.1.C
	Wysokość zabudowy	Informacje w Załączniku nr 4 – pkt V.1.C

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Informacje w Załączniku nr 4 – pkt V.1.B.2.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Informacje w Załączniku nr 4 – pkt V.1.D.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Informacje w Załączniku nr 4 – pkt V.1.E.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Informacje w Załączniku nr 4 – pkt V.1.F.
	miejscowych planach odbudowy	Informacje w Załączniku nr 4 – pkt V.1.G.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Informacje w Załączniku nr 4 – pkt V.1.H.
	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	Informacje w Załączniku nr 4 – pkt V.2.A.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Informacje w Załączniku nr 4 – pkt V.2.B.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Informacje w Załączniku nr 4 – pkt V.2.C.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Informacje w Załączniku nr 4 – pkt V.2.D.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Informacje w Załączniku nr 4 – pkt V.2.E.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Informacje w Załączniku nr 4 – pkt V.2.F.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci	Informacje w Załączniku nr 4 – pkt V.2.G.

	szerokopasmowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Informacje w Załączniku nr 4 – pkt V.2.H.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Informacje w Załączniku nr 4 – pkt V.2.I.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Informacje w Załączniku nr 4 – pkt V.2.J.
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK	nie
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak	NIE
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja numer 268/PRD/2022 z dnia 27 grudnia 2022 r. wydana przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy. Decyzja stała się ostateczna i prawomocna z dniem 2 lutego 2023 r. Decyzja numer ... z dnia ... r. wydana przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy przenosząca na Dewelopera decyzję nr 268/PRD/2022. Decyzja stała się ostateczna i prawomocna z dniem ... r.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy – decyzja zostanie wydana po zakończeniu robót budowlanych.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy – budynki wielorodzinne.	
Planowany termin	Planowany termin rozpoczęcia prac – II kwartał 2026 r.	

rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Planowany termin zakończenia prac: 30 września 2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	Liczba budynków	5
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Minimalny odstęp między budynkami: 11m A i B: przylegają do siebie ścianą B i C: 11 m C i D: przylegają do siebie ścianą D i E: przylegają do siebie ścianą Budynki są połączone jedną kondygnacją podziemną, stanowiącym wspólnym garaż.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa zostanie ustalona na podstawie obmiaru powykonawczego przeprowadzonego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz zgodnie z zasadami zawartymi w polskiej normie PN-ISO 9836:1997	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Co najmniej 25% - środki własne; Pozostała część 75% – kredyt lub środki pochodzące z wpłat klientów
	W następujących instytucjach finansowych (<i>wypełnia się w przypadku kredytu</i>)	Na dzień sporządzenia prospektu nie zostały udzielone kredyty na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego. Deweloper na realizację przedsięwzięcia może zaciągać kredyty i pożyczki bankowe oraz ustanawiać w związku z tym na rzecz banków udzielających powyższe kredyty i pożyczki przewidziane prawem zabezpieczenia, a w szczególności obciążać hipotekami Nieruchomość.
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	Stawka zostanie określona zgodnie z treścią rozporządzenia wydanego na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy obowiązującego na dzień rozpoczęcia sprzedaży w rozumieniu art. 5 pkt 12) Ustawy. <i>Na dzień sporządzenia prospektu obowiązująca stawka wynosi 0,45%.</i>
Główne zasady	Na dzień sporządzenia prospektu deweloper nie podpisał jeszcze	

funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Szczegółowe zasady funkcjonowania otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wynikać będą z umowy o prowadzenie rachunku powierniczego, które muszą być zgodne z Ustawą. Główne zasady funkcjonowania otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (dalej „MRP”) wynikające z Ustawy to: 1. Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – to należący do dewelopera rachunek powierniczy, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej albo w jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 Ustawy (dalej łącznie „umowa deweloperska”), z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego („Harmonogram”). 2. Nabywca będzie dokonywał wpłat na indywidualny rachunek (subkonto/rachunek wirtualny) nadany do MRP dewelopera zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w Harmonogramie. 3. Bank prowadzący MRP ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy, a na żądanie Nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy deweloperskiej, której stroną jest Nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. 4. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z MRP w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. 5. W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej, Bank 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, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w Harmonogramie i ceny lokalu mieszkalnego. 6. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w Harmonogramie, Bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. 7. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie MRP obciążają Dewelopera.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	<i>Bank zostanie wskazany po zawarciu umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego.</i>

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego

Etap	Procentowy podział kosztów	Wykaz robót	Szczegółowy wykaz robót	Data zakończenia
1	10%	Prace przygotowawcze, roboty ziemne	Ogrodzenie terenu budowy Przyłącza do budynku - zasilanie placu budowy, zaplecze budowy Wykonanie remediacji Wzmocnienie kamiennicy sąsiedniej Obudowa wykopu	30.04.2025
			Roboty ziemne	
2	10%	Roboty ziemne i fundamentowe	Roboty ziemne Odwodnienie Obudowa wykopu Beton podkładowy	30.06.2026
			Płyta fundamentowa	
3	10%	Kondygnacja podziemna Roboty żelbetowe, mury	Strop nad garażem Schody, ściany w garażu Stupy i ściany żelbetowe -1 Ściany murowane w garażu Instalacje odgromowa	15.08.2026
4	10%	Kondygnacje nadziemne konstrukcja roboty żelbetowe	Stupy i ściany żelbetowe Stropy żelbetowe Szachty windowe Schody Ściany murowane	30.11.2026
5	10%	Kondygnacje nadziemne, ściany, roboty instalacyjne	Ściany ostonowe Ściany działowe Dostawa i montaż stolarki okiennej Instalacje elektryczne Instalacje sanitarne Dostawa i montaż wind	30.12.2026
6	10%	Kondygnacje nadziemne, ściany, roboty instalacyjne	Ściany ostonowe Ściany działowe Dostawa i montaż stolarki okiennej Instalacje elektryczne Instalacje sanitarne Dostawa i montaż wind	15.02.2027
7	10%	Kondygnacje nadziemne, roboty dekarские, roboty instalacyjne	Dach wstępne krycie Instalacja sanitarne Roboty elewacyjne Obróbki blacharskie Montaż stolarki okiennej Tynki w mieszkaniach Instalacja elektryczna i teletechniczna	30.04.2027
8	10%	Roboty wykończeniowe Roboty w mieszkaniach i w częściach wspólnych	Montaż stolarki okiennej Instalacje odgromowa Tynki w mieszkaniach Posadzki w mieszkaniach Montaż drzwi do mieszkań Instalacje sanitarne Instalacja elektryczna i teletechniczna Malowanie Drogi	30.06.2027
9	10%	Roboty wykończeniowe Roboty w mieszkaniach i w częściach wspólnych	Montaż stolarki okiennej Roboty elewacyjne Dach zakończenie prac Instalacje odgromowa Obróbki blacharskie Montaż wind - odbiory Balustrady Instalacje sanitarne Instalacja elektryczna i teletechniczna Przyłącza do budynku - odbiory Drogi	30.07.2027
10	10%	Roboty wykończeniowe Zagospodarowanie terenu Odbiory techniczne Zakończenie prac	Roboty wykończeniowe wewnętrzne wraz z wyposażeniem Instalacje wewnętrzne - odbiory PZT _ ukształtowanie terenu , zieleni dojścia do budynku Drogi Odbiory przez Służby	30.09.2027

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Deweloper nie dopuszcza waloryzacji ceny lokalu. Cena może ulec zmianie tylko w przypadkach określonych w umowie deweloperskiej, tj.: 1) w przypadku, w którym Powierzchnia Użytkowa Lokalu ustalona w wyniku inwentaryzacji powykonawczej będzie różnić się w stosunku od projektowanej Powierzchni Użytkowej, Cena Lokalu zostanie odpowiednio obniżona lub podwyższona o kwotę stanowiącą iloczyn różnicy pomiędzy Powierzchnią Użytkową Lokalu ustaloną w inwentaryzacji powykonawczej a projektowaną Powierzchnią Użytkową Lokalu i ceny jednego metra kwadratowego brutto Powierzchni Użytkowej podanej w Prospekcie Informacyjnym, 2) w przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT), wpływającej na wysokość Ceny, powyżej 8% przed dokonaniem pełnego rozliczenia Ceny i w przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do rozwiązania Umowy na mocy porozumienia z powodu podwyższenia stawki podatku VAT, Cena zostanie podwyższona o kwotę wynikającą ze wzrostu podatku VAT, w taki sposób, że do kwot przypadających do zapłaty po dniu podwyższenia stawki VAT, Deweloper doliczy podatek obowiązujący w dniu wystawienia faktury, a Nabywca zobowiązany będzie do zapłacenia kwoty wynikającej ze wzrostu podatku VAT w terminie wskazanym przez Dewelopera, nie krótszym niż 14 dni od dnia doręczenia Nabywcy stosownego wezwania, w którym będzie wskazany rachunek, na jaki należy dokonać płatności ww. kwoty, 3) w przypadku obniżenia stawki VAT wpływającej na wysokość Ceny przed dokonaniem pełnego rozliczenia Ceny, w stosunku do stawek obowiązujących w dniu zawarcia Umowy, Deweloper odpowiednio obniży Cenę w taki sposób, że do kwot przypadających do zapłaty po dniu obniżenia stawki VAT doliczy VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
WARUNKI ODSZTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20.05.2021 O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim	<u>Zgodnie z art. 43 Ustawy, Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej (dalej „umowa”):</u> 1) jeżeli umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, 2) jeżeli informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, 3) jeżeli Deweloper nie doręczył nabywcy zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy, 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,

Funduszu Gwarancyjnym („Ustawa”)	w przypadkach, o których mowa w pkt 1) – 5) powyżej Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę odrębnej własności Lokalu, w terminie określonym w art. 7.2 umowy, jednakże przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie odrębnej własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy; 7) w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy; w takim przypadku Nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 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; w takim przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia, 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie; to jest w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą Deweloper nie poinformował Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekazał mu oświadczenia banku lub kasy, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy, w takim przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 60 dni od podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy, 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu 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 niniejszej umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. W każdym przypadku odstąpienia od umowy przez Nabywcę, oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie praw i roszczeń Nabywcy ujawnionych w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości na podstawie umowy. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy musi zostać złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. <u>Nabywca ma prawo odstąpić od umowy</u> także w przypadku, gdy powierzchnia Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej będzie się różnić W przypadku, gdy różnica w powierzchni, określonej w umowie będzie większa niż 2 %, a także w przypadku, gdy ze względu na różnicę w powierzchni Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty na rzecz Dewelopera różnicy w cenie na zasadach wynikających z §3.4 umowy, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy. Powyższe prawo odstąpienia od umowy Nabywca może wykonać poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie z podpisami notarialnie poświadczonymi (obejmującego również zgodę na wykreślenie roszczeń z księgi wieczystej) w terminie 14 dni od dnia, kiedy Deweloper poinformował Nabywcę o różnicy w powierzchni oraz o dopłacie, o których mowa powyżej w niniejszym zdaniu, ale nie później niż do dnia 31
----------------------------------	--

czerwca 2028 roku. Nieskorzystanie przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia w powyższym terminie oznacza utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia.

Deweloper ma prawo odstąpić od umowy:

- 1) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminach lub w wysokościach określonych w Harmonogramie Płatności, pomimo 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. W każdym przypadku, gdy zapłata Ceny lub którejkolwiek z rat Ceny nie jest przez Nabywcę możliwa w terminie z przyczyn siły wyższej winien on niezwłocznie poinformować pisemnie o tym fakcie Dewelopera przedstawiając jednocześnie przypadek siły wyższej,
- 2) w przypadku niestawienia się Nabywcy do Odbioru Przedmiotu Umowy lub niestawienia się Nabywcy do podpisania Umowy Przenoszącej, pomimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. W każdym przypadku, gdy stawiennictwo Nabywcy nie jest możliwe w terminie z przyczyn siły wyższej winien on niezwłocznie poinformować pisemnie o tym fakcie Dewelopera przedstawiając jednocześnie przypadek siły wyższej.

W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera z przyczyn wskazanych powyżej w sytuacji, gdy prawa i roszczenia Nabywcy wynikające z umowy zostały ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości lub złożony został wniosek o ich ujawnienie, Nabywca jest zobowiązany niezwłocznie wyrazić i doręczyć Deweloperowi zgodę na wykreślenie ujawnionego na jego rzecz roszczenia wynikającego z Umowy. Celem zabezpieczenia wykonania tego zobowiązania, Nabywca zobowiązuje się, że przy zawarciu umowyłoży oświadczenie, w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, o wyrażeniu bezwarunkowej zgody na wykreślenie roszczenia ujawnionego na jego rzecz w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, na wniosek złożony na podstawie umowy (dalej „Zgoda”). Zgoda zostanie złożona w depozycie notarialnym w kancelarii notarialnej, w której zostanie zawarta umowa. Warunkiem wydania Deweloperowi z depozytu Zgody będzie okazanie notariuszowi oświadczenia o odstąpieniu od umowy przez którąkolwiek ze Stron w formie co najmniej z podpisem notarialnie poświadczonym albo okazanie wypisu aktu notarialnego potwierdzającego rozwiązanie umowy lub przeniesienie przez Nabywcę ogółu praw i obowiązków wynikających z Umowy na inną osobę, za zgodą Dewelopera. Deweloper zobowiązuje się, że nie skorzysta z powyższej Zgody przed upływem 7 dni od złożenia przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Nabywca upoważnia Dewelopera do złożenia wniosku do właściwego sądu o wykreślenie wyżej opisanego roszczenia, Deweloper może udzielać dalszych pełnomocnictw. W sytuacji, gdy nie zaistnieją przesłanki do wydania Deweloperowi Zgody z depozytu, Zgoda zostanie wydana Nabywcy niezwłocznie po zawarciu Umowy Przenoszącej, co zostanie potwierdzone protokołem.

Zasady zwrotu środków w przypadku odstąpienia zostały opisane w § 10 wzoru umowy deweloperskiej.

INNE INFORMACJE

I. Informacja:

Deweloper oświadcza, że posiada Oświadczenie – Promesę spółki pod firmą **PL projektai, UAB z siedzibą w Wilnie** (adres: Kintų str. 11, Wilno, Republika Litewska), wpisanej do Centrum Rejestrów Republiki Litewskiej, pod numerem: 307476567 – na rzecz której wpisana zostanie Hipoteka w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości – złożone dnia *** 2025 roku przez *** z podpisami notarialnie poświadczonymi dnia *** przez ***, z którego wynika, że ww. spółka w związku z ustanowieniem na jej rzecz Hipoteki na Nieruchomości wyrazi zgodę na zbycie przez Dewelopera, na rzecz każdego nabywcy Lokalu, nabywanego przez niego prawa własności Lokalu wraz z prawami związanymi w stanie wolnym od obciążenia Hipoteką pod warunkiem, że całkowita cena za przedmiot sprzedaży zostanie zapłacona przez nabywcę na:

(i) rachunek indywidualny wygenerowany w ramach mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego wskazany w umowie deweloperskiej (w odniesieniu do płatności na podstawie umów deweloperskich i zobowiązujących co do których istnieje obowiązek stosowania rozliczeń w oparciu o mieszkaniowy rachunek powierniczy); albo

(ii) prowadzony dla Dewelopera rachunek bankowy, wskazany w umowie sprzedaży (w odniesieniu do płatności na podstawie innych umów niż wyżej w pkt (i) wskazanych.

Jeżeli w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości w dniu zawarcia z Nabywcą Umowy Przenoszącej wpisana będzie Hipoteka lub hipoteki, przedstawi albo zgody na wykreślenie Hipoteki/hipotek w związku z wygaśnięciem wierzytelności albo oświadczenia banku, spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej (zwanej dalej „kasą”) lub innego wierzyciela hipotecznego, których hipoteki ujawnione byłyby w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości o zgodzie na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej Ceny przez Nabywcę.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa lub w Biurze Sprzedaży pod adresem: ul. Chocimska 14A lok. 8 Warszawa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej odpowiednio do zakresu tej umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej;
- 2) aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;
- 3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera i spółki dominującej za ostatnie dwa lata;
- 5) projektem budowlanym
- 6) Oświadczenie – Promesa spółki pod firmą PL projektai, UAB z siedzibą w Wilnie.

III. Informacja: [informacje zostaną uzupełnione po zawarciu umowy MRP]

Środki pieniężne zgromadzone w z siedzibą w, 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 z siedzibą w,
- 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,
- z siedzibą w korzysta także z następujących znaków towarowych: znak numer, numer

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