

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZEŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Rohe Gulowska Sp. z o.o. Numer KRS 0001248684	
Adres	Aleje Jerozolimskie 200 lok 150, 02-486 Warszawa adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych: Aleje Jerozolimskie 200/150 02-486 Warszawa	
Numer NIP i REGON	NIP: 5223376383	REGON: 545051700
Numer telefonu	+48 662 115 167	
Adres poczty elektronicznej	brzozowylas2@rohe.pl	
Adres strony internetowej dewelopera	https://www.rohe.pl/brzozowylas2/	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
--

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO(należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	W ramach grupy spółek powiązanych z Deweloperem, Deweloper zrealizował: Brzozowy las ul. Poprawna 168, Warszawa
Data rozpoczęcia	18 czerwca 2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	(brak konieczności występowania o pozwolenie na użytkowanie) Zawiadomienie o zakończeniu budowy – 23 czerwca 2023 r.

	Zaświadczenie PINB dla M. St. Warszawy o nie wniesieniu sprzeciwu nr IWT/49/2023 z dnia 08.08.2023r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	W ramach grupy spółek powiązanych z Deweloperem, Deweloper zrealizował: Aleje Przy Czereśniowej: Al. Jerozolimskie198N, 198P , 02-486 Warszawa
Data rozpoczęcia	28 czerwiec 2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	28 sierpień 2024 r. Decyzja nr II/WT/460/U/2024 i Decyzja nr II/WT/459/U/2024
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	W ramach grupy spółek powiązanych z Deweloperem, Deweloper zrealizował: Natura Konstancin: ul. Sadowa 43, 05-520 Konstancin-Jeziorna
Data rozpoczęcia	24 marzec 2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	(brak konieczności występowania o pozwolenie na użytkowanie) Zawiadomienie o zakończeniu budowy – 02 wrzesień 2024 r.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie prowadzono i nie jest prowadzone jakiejkolwiek postępowanie egzekucyjne.
---	--

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	Inwestycja położona w M. St. Warszawie, w dzielnicy Wawer, przy ul. Gułowskiej na działkach ewidencyjnych: 42, 43, 44, 45 z obrębu 3-13-06 Poszczególne zadania inwestycyjne: Zadanie inwestycyjne nr 1: Południowy fragment Dz. nr: 42, 43, 44, 45, z obrębu 3-13-06 Zadanie inwestycyjne nr 2: Centralny fragment Dz. nr: 42, 43, 44, 45 z obrębu 3-13-06 Zadanie inwestycyjne nr 3: Północny fragment Dz. nr: 42, 43, 44, 45 z obrębu 3-13-06
Nr księgi wieczystej	WA6M/00147635/1

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

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Hipoteka Umowna do sumy 11 175 000,00 na zabezpieczenie spłaty wierzytelności Banku wraz z odsetkami oraz ze wszystkimi kosztami i prowizjami wskazanymi w Umowie o kredyt obrotowy Nr 6/B/2025/M z dnia 31.03.2025r. na rzecz spółki pod firmą Bank Spółdzielczy w Płońsku z siedzibą w Płońsku KRS 0000049877, REGON 000508945	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	-----	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Istotnym elementem wpływającym na warunki życia mieszkańców jest układ komunikacyjny, w tym ruch samochodowy generowany przez drogi lokalne oraz powiązania z drogami wyższej kategorii w rejonie Wawra. Oddziaływania te obejmują głównie hałas komunikacyjny oraz emisję zanieczyszczeń do powietrza, jednak mają one charakter typowy dla zabudowy podmiejskiej i nie wykazują ponadnormatywnego natężenia.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy – w opracowaniu	W wyłożonym do publicznego wglądu Planie Ogólnym gminy m.st. Warszawy 14 listopada 2025r. na obszarze inwestycji wskazano strefę SJ – Strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Proponowane wskaźniki: • Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0.9 • Maksymalna wysokość zabudowy – 12 m • Maksymalny udział powierzchni zabudowy- 40% • Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego- Nieruchomość objęta Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego z dnia 29 sierpnia 2019 r. – uchwała nr XVII/417/2019 Rady Miasta Stołecznego Warszawy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Las	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji UCHWAŁA NR XVII/417/2019 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Las https://architektura.um.warszawa.pl/wawer
	Miejscowy plan odbudowy- Brak	
	Inne ⁴ Obecnie obowiązuje studium – „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania	Uchwała Rady Miasta Stołecznego Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r.

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

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

⁴ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,

	przestrzennego dla miasta stołecznego Warszawy uchwalone przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r.”	https://architektura.um.warszawa.pl/-/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-warszawy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	działki 42, 43, 44, 45 z obrębu 3-13-06 znajdują się na terenie usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem C2.1 U/MN. Południowy fragment działek przeznaczony jest na drogę publiczną klasy lokalnej oznaczonej symbolem 6KDL
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,8
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	30%
	Maksymalna wysokość zabudowy	12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	60%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla domów jednorodzinnych - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (U/MN) oraz ich otoczenia obowiązują istotne ograniczenia wynikające z położenia w obszarach przyrodniczych i krajobrazowych. Część terenu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (ROZPORZĄDZENIE Nr 3 WOJEWODY MAZOWIECKIEGO z dnia 13 lutego 2007r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Systemu Przyrodniczego Warszawy. co wiąże się z koniecznością ochrony środowiska – m.in. zakazem realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zakazem trwałych zmian stosunków wodnych oraz ograniczeniem przekształceń rzeźby terenu. Wprowadzono również wymogi zachowania odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz ochrony istniejącej zieleni, w tym cennych drzew, a także obowiązek zagospodarowania sprzyjającego wymianie powietrza. Tereny objęte Przedsięwzięciem Deweloperskim nie znajdują się, ani nie graniczą bezpośrednio z obszarem Warszawskiego Obszaru Chronionego krajobrazu. Zawierają się natomiast w granicach obszarów

- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

		wspomagających Systemu Przyrodniczego Warszawy ze wskazaniem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki 60%, oraz w granicy korytarza wymiany powietrza Na terenach działek budowlanych zakazuje się lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie norm środowiskowych poza działką oraz – co do zasady – lokalizacji funkcji uciążliwych, takich jak stacje paliw czy warsztaty (z wyjątkami dla istniejącej zabudowy). Działalność usługowa musi spełniać rygorystyczne normy emisji zanieczyszczeń i hałasu. Dodatkowo obowiązują zasady ochrony wód, w tym zakaz zabudowy w pobliżu cieków wodnych oraz ich przekształcania. W sąsiedztwie głównych ulic przewidziano rozwiązania ograniczające hałas i drgania (np. nawierzchnie ciche, zieleń izolacyjna, ekrany akustyczne), a dla nowej zabudowy – obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających odpowiednią izolacyjność akustyczną. Dopuszcza się również zmiany funkcji pomieszczeń najbardziej narażonych na hałas oraz stosowanie zabudowy i zieleni jako naturalnej bariery ochronnej.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Teren położony jest na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód powodziowych przez koronę wału powodziowego lub jego zniszczenia lub uszkodzenia wału Plan Miejskowy nie określa dodatkowych wymagań związanych z tym obszarem
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna z ulicy 6KDL ulica Gułowska
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Obsługa techniczna terenu zapewniona jest poprzez istniejącą i planowaną infrastrukturę miejską, z możliwością jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy. Zaopatrzenie w wodę docelowo odbywać się będzie z miejskiej sieci wodociągowej, natomiast do czasu jej realizacji dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć. Odprowadzanie ścieków przewidziano do miejskiej sieci kanalizacyjnej, z możliwością tymczasowego stosowania zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni. Wody opadowe powinny być w pierwszej kolejności zagospodarowywane na terenie działki (retencja, infiltracja), a w przypadku braku takiej możliwości – odprowadzane do kanalizacji deszczowej lub odbiorników wodnych zgodnie z przepisami. Zaopatrzenie w ciepło opiera się głównie na sieci gazowej, z dopuszczeniem rozwiązań opartych na

		energii elektrycznej oraz odnawialnych źródeł energii; wyklucza się stosowanie kotłów na paliwa stałe w nowej zabudowie. Dostawy gazu i energii elektrycznej realizowane będą z sieci miejskich, przy czym przewiduje się rozwój infrastruktury podziemnej oraz ograniczenie sieci napowietrznych. Dopuszcza się również stosowanie mikroinstalacji OZE. Obsługa telekomunikacyjna możliwa jest poprzez istniejące i rozbudowywane sieci kablowe, z wykluczeniem nowych linii napowietrznych. Na terenie nieruchomości należy zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów, z możliwością ich segregacji, a także dopuszcza się kompostowanie odpadów zielonych.
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 inwestycyjnym⁵	Przeznaczenie terenu	Tereny: B8.1 U/MN, C3.1 U/MN, C1.1 U/MN Podstawowym przeznaczeniem terenów jest zabudowa usługowa lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Dopuszcza się realizację funkcji usługowych z zakresu handlu detalicznego, biur, administracji, rzemiosła, obsługi finansowej, turystyki i gastronomii, a także zamieszkania zbiorowego w formie hoteli i pensjonatów oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się usługi z zakresu kultury, rozrywki, zdrowia (z wyłączeniem szpitali), sportu i rekreacji. Zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż wymienione. Dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej. Tereny zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych. Teren: C2.2 UHB, C3.2 UHB Podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa usługowa z zakresu handlu, biur i administracji, rzemiosła, obsługi finansowej, turystyki i gastronomii oraz zamieszkania zbiorowego (hotele, pensjonaty). Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się usługi kultury, rozrywki i zdrowia (z wyłączeniem szpitali). Zakazuje się lokalizowania innych funkcji. Teren nie jest kwalifikowany jako teren chroniony akustycznie. Tereny: F1.2 MN(U), F3.2 MN(U) Podstawowym przeznaczeniem terenów jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych oraz – w zależności od ustaleń szczegółowych – szeregowych. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się funkcje usługowe (m.in. handel detaliczny, gastronomia, zdrowie (za wyjątkiem szpitali), oświata, finanse, sport, rekreacja, kultura, turystyka, rzemiosło), realizowane w formie budynków wolnostojących lub lokali wbudowanych (do 30% powierzchni budynku mieszkalnego). Zakazuje się lokalizowania innych funkcji. Dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowej z

⁵ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	usługową. Tereny zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych. Teren: F3.1 MN Podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych oraz – w zależności od ustaleń – szeregowych. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się funkcje usługowe (np. handel, biura, rzemiosło, gastronomia, zdrowie, oświata), wyłącznie w formie lokali wbudowanych w budynkach mieszkalnych, do 30% ich powierzchni. Zakazuje się lokalizowania innych funkcji. Teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
Maksymalna intensywność zabudowy	Dla terenów B8.1 U/MN, C3.1 U/MN, C1.1 U/MN, F1.2 MN(U), F3.2 MN(U) obowiązuje jednolity wskaźnik zagospodarowania terenu w zakresie intensywności zabudowy. Maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,8. Dla terenu C2.2 UHB oraz C3.2UHB intensywność zabudowy wynosi 1,2. Dla terenu F3.1 MN intensywność zabudowy wynosi 0,6.
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak wytycznych.
Maksymalna powierzchnia zabudowy	Dla terenów B8.1 U/MN, C3.1 U/MN, C2.2 UHB oraz C3.2UHB maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 40% powierzchni, co oznacza możliwość dość intensywnego wykorzystania terenu, typowego dla funkcji mieszkaniowo-usługowych i usługowych. Natomiast dla terenów o dominującej funkcji mieszkaniowej, tj. C1.1 U/MN , F1.2 MN(U), F3.2MN(U) oraz F3.1 MN, maksymalna powierzchnia zabudowy jest niższa i wynosi 30% powierzchni działki, co wynika z konieczności zachowania większego udziału terenów biologicznie czynnych i bardziej ekstensywnego charakteru zabudowy jednorodzinnej.
Maksymalna wysokość zabudowy	Dla wszystkich analizowanych terenów, tj. B8.1 U/MN, C3.1 U/MN, C1.1 U/MN, C2.2 UHB, F1.2 MN(U), F3.2 MN(U) oraz F3.1 MN, plan miejscowy wprowadza jednolity parametr wysokościowy. Maksymalna wysokość zabudowy wynosi 12 m, przy czym w części terenów dodatkowo określono ograniczenie do maksymalnie 3 kondygnacji nadziemnych.
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Dla terenów B8.1 U/MN, C3.1 U/MN minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40% powierzchni działki budowlanej, co odpowiada bardziej intensywnemu charakterowi zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej. Natomiast dla terenów tj. C1.1 U/MN , F1.2 MN(U), F3.2 MN(U) oraz F3.1 MN, wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej jest wyższy i wynosi 60% powierzchni działki, co zapewnia bardziej ekstensywny charakter zagospodarowania oraz większy udział zieleni. Dla terenów C2.2 UHB oraz C3.2UHB wskazuje się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej

		na poziomie 30% co jest charakterystyczne dla obszarów przeznaczonych pod usługi.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Samochody osobowe – minimalne wskaźniki: • zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (domy jednorodzinne) min. 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny • usługi – biura, administracja, finanse min. 25 miejsc / 1000 m² powierzchni użytkowej • usługi – handel i inne usługi 30–60 miejsc / 1000 m² • usługi – sport, rekreacja, oświata, kultura, zdrowie 10–60 miejsc / 1000 m² • usługi – gastronomia, rzemiosło, rozrywka, poczta 15–60 miejsc / 1000 m² • zamieszkanie zbiorowe (hotele, pensjonaty) min. 15 miejsc / 1000 m²
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	Nie dotyczy.
	forma architektoniczna	Nie dotyczy.
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy.
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy.
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy.
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy.

	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak wytycznych.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy.
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy.
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	W promieniu około 1 km od inwestycji planowana jest realizacja nowej stacji metra, co w przyszłości znacząco podniesie atrakcyjność lokalizacji oraz komfort komunikacyjny mieszkańców. Należy jednak mieć na uwadze, że w okresie prowadzenia prac budowlanych mogą występować czasowe uciążliwości, takie jak zwiększony poziom hałasu czy wzmożony ruch pojazdów budowy. Dodatkowo informujemy, że MPZP przewidują budowę ulicy Nowo Bora-Komorowskiego, która również może wiązać się z przejściowymi niedogodnościami w najbliższym otoczeniu inwestycji.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Inwestycje w najbliższym otoczeniu, mogące znacząco wpływać na przedsięwzięcie: 1) WZ 224/WAW/WZ2025 z 11.07.2025r. dotycząca budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego 2) WZ 19/WAW/WZ/2025 z 21.01.2025 r. dotycząca budowy dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej 3) WZ 358/WAW/WZ/2024 z 13.08.2024r. dotycząca zmiany sposobu użytkowania budynku biurowo-handlowego z garażem podziemnym na budynek biurowo-handlowo-usługowy z garażem podziemnym 4) WZ 184/WAW/WZ/2025 z 06.06.2025r. dotycząca zmiany sposobu użytkowania poddasza nieużytkowanego na użytkowane w budynku mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej Na tym obszarze wydano wcześniej wiele innych decyzji o warunkach zabudowy oraz dotyczących inwestycji celu publicznego, jednak w związku z

⁶ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

		uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego decyzje te wygasły.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	W najbliższym otoczeniu odnotowano jedną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, wydaną w dniu 30.04.2021 r., o numerze 162/OŚ/2021.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie odnotowano obszarów ograniczonego użytkowania w promieniu 1km od inwestycji.
	miejscowych planach odbudowy	Nie odnotowano decyzji o miejscowych planach odbudowy w promieniu 1km od inwestycji.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie odnotowano inwestycji w sprawie 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	W promieniu 1 km odnotowano jedną decyzję lokalizacji inwestycji celu publicznego o numerze LICP 6/PRD/C2/23 z 12.06.2023r. dotyczącą budowy trasy tramwajowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą wraz z przebudową skrzyżowań, rozbudową ul. Skalskiego, budową podstacji trakcyjne, przebudowa pętli tramwajowej Gocław wraz z budową punktu nadzoru ruchu oraz przebudową sieci uzbrojenia terenu i innych obiektów budowlanych
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie odnotowano decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej w promieniu 1km od inwestycji.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie odnotowano decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego w promieniu 1km od inwestycji.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie odnotowano decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych w promieniu 1km od inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie odnotowano decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej w promieniu 1km od inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie odnotowano decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej w promieniu 1km od inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie odnotowano decyzji o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej w promieniu 1km od inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie odnotowano decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego w promieniu 1km od inwestycji.

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie odnotowano decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej promieniu 1km od inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie odnotowano decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym w promieniu 1km od inwestycji.
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 Nr 100/WAW/PB/2026 z dnia 05.03.2026r. wydana przez Prezydenta Miasta St. Warszawy zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielająca pozwolenia na budowę 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej oraz 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego wolnostojącego na działkach ew. nr 42, 43, 44, 45 z obrębem 3-13-06 przy ulicy Gułowskiej w dzielnicy Wawer m.st. Warszawy Inwestorowi: Rohe Development Kozdra Kowalczyk Zawisza Spółka Komandytowa Decyzja nr 344/WAW/PB/2026/P z dnia 10 lipca 2026r. wydana przez Prezydenta Miasta St. Warszawy przenosząca Decyzję Nr 100/WAW/PB/2026 z dnia 05.03.2026 wydaną przez Prezydenta Miasta St. Warszawy na rzecz Spółki Rohe Gułowska Sp. z o. o.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	-----	
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 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o	-----	

* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	-----	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia prac budowlanych na Inwestycji: 25.06.2026 Planowany termin zakończenia prac budowlanych związanych z budynkiem i zagospodarowaniem działki stanowiącej bezpośrednią własność: najpóźniej do 31.12.2028	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	23 budynki podzielone na zadania inwestycyjne: I ZADANIE 10 budynków (20 lokali mieszkalnych) II ZADANIE 8 budynków (16 lokali mieszkalnych) III ZADANIE 5 budynków (9 lokali mieszkalnych)
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	I ZADANIE – 3 m II ZADANIE – 3 m III ZADANIE – 3 m Powyższe odstęp nie dotyczą ścian dylatacyjnych pomiędzy budynkami bliźniaczymi
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa Lokalu na potrzeby rozliczeniowa Ceny Lokalu określona na podstawie Ustawy z dnia 4 grudnia 2025r. o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym wedle której pomiar powierzchni dokonywany zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie dotyczącej określenia i obliczenia wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie, obowiązującej w dniu złożenia o pozwolenie na budowę lub dokonanie zgłoszenia budowy tj w normie PN-ISO 9836:2022-07 zatytułowanej „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”, oraz na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Według zasad opisanych poniżej: 1. powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01 m ²), 2. powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana dla wymiarów lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp., 3. do powierzchni użytkowej lokalu nie są wliczane powierzchnie zajęte przez stałe przegrody budowlane, oraz powierzchnie przejść drzwiowych, otworów okiennych, wnęk i nisz w tych przegrodach 4. do powierzchni użytkowej lokalu wliczane są elementy możliwe do zdemontowania takie jak:ściany działowe typu przepierzenia, rury, przewody. 5. powierzchnię użytkową budynku pomniejsza się o powierzchnię: [...] balkonów, tarasów, loggii, schodów wewnętrznych i podestów w lokalach mieszkalnych wielopoziomowych, nieużytkowych poddaszy 6. powierzchnię użytkową budynku powiększa się o powierzchnię: antresol, ogrodów zimowych oraz wbudowanych, ściennych szaf, schowków i garderób 7. przy określaniu powierzchni użytkowej powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m zalicza się do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m – w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie	
Zamierzony sposób i procentowy	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Planowana struktura finansowania: Środki własne: 13% Środki uzyskane od nabywców – 12% Kredyt obrotowy deweloperski – 75%

udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Zgodnie z art. 6 Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego Deweloper zapewnia nabywcom środek ochronny w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego przez Bank Spółdzielczy w Płońsku z siedzibą w Płońsku (REGON 000508945, KRS 0000049877 z siedzibą w Płońsku, dla którego będzie prowadzone konto techniczne. Koszty prowadzenia przedmiotowego rachunku ponosić będzie Deweloper zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy na żądanie nabywcy informuje nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach. Prawo wypowiedzenia umowy, o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów realizacji inwestycji, określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę, posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. W zakresie kontroli, o której mowa wyżej, bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji. Koszty kontroli, o której mowa wyżej, ponosi deweloper. Zgodnie z dyspozycją art. 6 ust. 2 Ustawy, od wpłat dokonywanych przez Nabywcę Deweloper odprowadza składkę na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, będący wyodrębnionym rachunkiem w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym, o którym mowa w rozdziale 7 Ustawy z dnia 22 maja 2003r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych w wysokości 0,45% każdej wpłaty.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Płońsku z siedzibą w 09-100 Płońsk, ul. Płocka 28, Krajowy Rejestr Sądowy nr 0000049877, NIP: 567-00-05-918, REGON: 000508945	

*Niepotrzebne skreślić.

⁷ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Harmonogram
przedsięwzięcia
deweloperskiego
lub zadania
inwestycyjnego

ROHE

HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIĘCIA

Zadanie inwestycyjne:

BRZozowy LAS II - Zadanie I



L.P.	Etap - zakres prac			Szacowany termin zakończenia prac		
				najwcześniejszy	najpóźniejszy	
1.	• zakup gruntu,	75%	<u>25%</u>	30-06-2026	15-09-2026	
	• projekt budowlany,	100%				
	• pozwolenie na budowę,	100%				
	• przygotowanie zaplecza budowy,	100%				
2.	• zakup gruntu,	25%	<u>10%</u>	31-07-2026	31-10-2026	
	• roboty ziemne – wykop,	100%				
	• płyta fundamentowa	100%				
3.	• ściany konstrukcyjne parteru i I piętra	100%	<u>10%</u>	30-09-2026	30-11-2026	
	• strop nad parterem	100%				
4.	• ściany konstrukcyjne II piętra	100%	<u>10%</u>	31-10-2026	28-02-2027	
	• strop nad 1 i 2 pietrem	100%				
5.	• ślusarka okienna zewnętrzna	60%	<u>10%</u>	31-12-2026	31-05-2027	
	• ściany działowe.	80%				
6.	• ślusarka okienna zewnętrzna	40%	<u>10%</u>	28-02-2027	30-09-2027	
	• ściany działowe.	20%				
	• elewacja.	20%				
	• izolacje przeciwwodne dachu.	60%				
	• instalacje sanitarne podtynkowe podposadzkowe	40%				
	• instalacje elektryczne podtynkowe i podposadzkowe	40%				
7.	• elewacja (tynki, cegła, cokół).	60%	<u>15%</u>	31-08-2027	30-04-2028	
	• izolacje przeciwwodne dachu.	30%				
	• instalacje sanitarne podtynkowe i podposadzkowe	60%				
	• instalacje elektryczne podtynkowe i podposadzkowe	60%				
	• tynki wewnętrzne	100%				
	• posadzki	100%				
8.	• elewacja (tynki, cegła, cokół).	20%	<u>10%</u>	29-02-2028	31-12-2028	
	• izolacje przeciwwodne dachu.	10%				
	• stolarka drzwiowa zewnętrzna	100%				
	• montaż osprzętu	100%				
	• nawierzchnie utwardzone	100%				
	• montaż kotła gazowego / opcjonalnie pompy ciepła	100%				
	• instalacje zewnętrzne i przyłącza mediów do inwestycji.	100%				
	• uzyskanie decyzji dopuszczającej obiekt do użytkowania lub dokumentu równoważnego	100%				

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	W przypadku zmiany przepisów prawa w zakresie zasad opodatkowania podatkiem od towarów i usług lub stawek tego podatku w stosunku do obowiązujących w chwili zawarcia Umowy, mających wpływ na Cenę, Cena ulegnie odpowiedniemu zmniejszeniu lub zwiększeniu, o czym Deweloper poinformuje Nabywcę w formie pisemnej w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia wejścia w życie zmiany przepisów, przy czym: A) w przypadku zmiany skutkującej obniżeniem Ceny – Deweloper wskaże kwotę, o jaką Cena została pomniejszona i zwróci ją Nabywcy w terminie 30 (trzydziestu) dni, na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę w Umowie; B) w przypadku zmiany skutkującej wzrostem Ceny – Deweloper oświadczy, czy korzysta z uprawnienia do podwyższenia Ceny, a w sytuacji, gdy Cenę podwyższy, wskaże Nabywcy kwotę do wpłaty oraz termin jej wpłaty, nie krótszy niż 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia Nabywcy tego oświadczenia, z zastrzeżeniem możliwości odstąpienia przez Nabywcę od Umowy.
---	--

WARUNKI ODSZKODOWANIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo 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 (dalej jako „Ustawa Deweloperska”): 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej, albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy Deweloperskiej; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy 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 Deweloperskiej; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej, w terminie wynikającym z tych umów; 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 Deweloperskiej; 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 Deweloperskiej; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej;
--	---

12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej.

7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

9. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej, za zapłatą oznaczonej sumy.

10. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.

11. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej.

12. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze

	Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 2500), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy Deweloperskiej, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. 13. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy Deweloperskiej, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej. 14. Jeśli ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu po jego wybudowaniu będzie się różnić od planowanej i wskazanej w umowie deweloperskiej powierzchni o więcej niż 2,0%, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o korekcie Ceny. Jeśli w wyniku zmiany stawki podatku VAT Cena ulegnie zmianie w ten sposób, że Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty, to w takiej sytuacji Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 14 dni od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny.
--	--

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 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 nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 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. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,

- b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

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

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

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

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

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

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	[]	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	[]	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	[]	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Nie później niż 31.03.2029r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	2
	Technologia wykonania	Konstrukcja żelbetowa monolityczna: a) Płyta fundamentowa monolityczna, b) ściany żelbetowe zewnętrzne, c) stropy żelbetowe, d) stropodach płaski
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Standardy wykończenia lokalu jak i części wspólnych podano w załączniku „STANDARD WYKOŃCZENIA”
	Liczba lokali w budynku	2
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Na 1 lokal mieszkalny przypada: 2 miejsca postojowe zewnętrzne
	Dostępne media w budynku	Zaopatrzenie w wodę – z projektowanych przyłączy wodociągowych Odprowadzenie ścieków sanitarnych – do projektowanych przyłączy kanalizacji sanitarnej Zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanych przyłączy energetycznych Zaopatrzenie w gaz, ogrzewanie – z projektowanych przyłączy do sieci gazowej. W przypadku braku możliwości podłączenia budynku do sieci gazowej w wyznaczonym terminie zakończenia budowy z przyczyn niezależnych od Dewelopera, Deweloper

		zrezygnuje z ogrzewania kotłem gazowym na rzecz Pompy ciepła Odpady stałe – gromadzić w indywidualnych oznakowanych urządzeniach (pojemniki, worki) i odprowadzać na zasadach określonych w ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 888 z późn. zmianami) oraz w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 699). Instalacja wentylacyjna • Wentylacja w lokalach mieszkalnych mechaniczna wyciągowa, napływ powietrza poprzez nawiewniki okienne i ścienne • Piony wentylacyjne obsługujące pomieszczenia o tym samym przeznaczeniu (kuchnia; łazienka i garderoby) Instalacja ciepłej i zimnej wody • Wody zimnej – rury w lokalach rozprowadzane do miejsca usytuowania przyboru • Ciepłej wody użytkowej - rury w lokalach rozprowadzane do miejsca usytuowania przyboru, Instalacja kanalizacji sanitarnej • Podejścia wyprowadzone do ściany szachtu instalacyjnego. Instalacja centralnego ogrzewania Kondensacyjny kocioł gazowy dwufunkcyjny. W przypadku braku możliwości wykonania przyłączy gazowych z przyczyn niezależnych od Dewelopera, wprowadza się możliwość zastosowania Pomp Ciepła jako źródła ciepła instalacji CO Instalacja elektryczna wewnętrzna • Okablowanie podtynkowe wraz z osprzętem (wyłączniki i gniazda) rozmieszczone wg projektu. • Do kuchenki elektrycznej wypust 3-faz. z kostką zaciskową umieszczoną w puszcze • Tablica mieszkaniowa • Układy pomiarowe zlokalizowane poza lokalem Instalacja RTV i SAT • Orurowanie i okablowanie w mieszkaniu rozprowadzone z jednego miejsca – punktu dostępowego, lokalizacja wg projektu • Rozmieszczenie gniazd RTV wg projektu • Instalacja światłowodowa z dwoma włóknami jednomodowymi W wyniku uzgodnień z gestorami sieci na terenie lub w obrębie inwestycji może zostać zaprojektowana dodatkowa infrastruktura techniczna związana z dostępem budynków do mediów, która nie została przewidziana w projekcie PZT stanowiącym załącznik do Pozwolenia na Budowę
	Dostęp do drogi publicznej	Nieruchomość ma pośredni prawny i faktyczny dostęp do drogi publicznej i będzie miała

		zapewniony prawny i faktyczny bezpośredni dostęp do drogi publicznej przed oddaniem do użytkowania budynków realizowanych przez Dewelopera na terenie Nieruchomości, po wybudowaniu przez Dewelopera drogi, która zostanie przekazana Miastu Stołecznemu Warszawa zgodnie postanowieniami umowy drogowej zawartej pomiędzy Deweloperem a Miastem Stołecznym Warszawa – Dzielnicą Wawer w dniu 08 grudnia 2025 roku Nr UD-XIII-WID-UR.7011.4.15.2025 w sprawie ustalenia szczegółowych warunków budowy nowego układu drogowego w rejonie ul. Gułowskiej, celem polepszenia obsługi komunikacyjnej Osiedla Brzozowy Las II na terenie Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy. Zgodnie z postanowieniami opisanej wyżej umowy drogowej Deweloper zobowiązał się wybudować drogę nie później niż przed planowanym oddaniem do użytkowania budynków realizowanych na terenie Nieruchomości, a Miasto Stołeczne Warszawa – Dzielnica Wawer zobowiązało się, że (i) przejmie tę drogę nieodpłatnie na swój majątek i do eksploatacji po jej wybudowaniu, (ii) właściwy organ administracji złoży wniosek o podjęcie przez Radę m.st. Warszawy uchwały o nadaniu tej drodze statusu drogi publicznej, w terminie 90 dni od daty jej odbioru i przekazaniu jej przez Dewelopera na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy – Dzielnicy Wawer, a (iii) w okresie po odbiorze i przejęciu drogi do eksploatacji przez Miasto Stołeczne Warszawa, a przed nadaniem drodze statusu drogi publicznej Miasto Stołeczne Warszawa zobowiązało się do nieodpłatnego udostępnienia drogi w celu korzystania z niej oraz związanej z nią infrastruktury technicznej zgodnie z jej przeznaczeniem, tak jak z drogi publicznej. W okresie zaś prowadzenia inwestycji Miasto Stołeczne Warszawa na podstawie umowy drogowej udostępniło drogi do korzystania
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Usytuowanie budynku na terenie Zadania Inwestycyjnego, jak i lokalu mieszkalnego w budynku przedstawiana „KARTA LOKALOWA”	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnie i układ pomieszczeń podano w załączniku „KARTA LOKALOWA” Lokal będzie wydany w standardzie deweloperskim przy czym standardy wykończenia określono w załączniku „STANDARD WYKOŃCZENIA”	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Budynek w trakcie budowy	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Budynek w trakcie budowy	

Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
4. Standard wykończenia lokalu