

PROSPEKT INFORMACYJNY INWESTYCJI

RUMIANA HOUSE



Sporządzono zgodnie z ustawą z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j.: Dz.U. Dz.U. 2019 poz. 1805) (zwana dalej: „Ustawą”)

STAN NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA PROSPEKTU INFORMACYJNEGO

**Data sporządzenia
prospektu 2020-09-01**

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	Albero Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością -5 Spółka komandytowa, z siedzibą w Warszawie. Forma prawna: spółka komandytowa
Adres	ul. Zielna 37, 00-108 Warszawa
KRS	0000726075
Nr NIP i REGON	NIP: 5252746090 REGON: 369888560
Nr telefonu	+48 22 375 93 02
Adres poczty elektronicznej	biuro@alberoinvest.pl
Nr faksu	Brak
Adres strony internetowej Dewelopera	www.alberoinvest.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) 3 ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Warszawa, ul. Ochocka 1AA, ul. Ochocka 1AB, ul. Ochocka 1AC, ul. Ochocka 2AB, ul. Ochocka 2AC (łącznie występujące pod nazwą handlową „Klonowy Zakątek”)
Data rozpoczęcia	16.09.2016
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	30.03.2018
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	nie dotyczy
Data rozpoczęcia	nie dotyczy
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	nie dotyczy
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIE	
Adres	Warszawa, ul. Ochocka 1AA, ul. Ochocka 1AB, ul. Ochocka 1AC, ul. Ochocka 2AB, ul. Ochocka 2AC (łącznie występujące pod nazwą handlową „Klonowy Zakątek”)
Data rozpoczęcia	16.09.2016
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	30.03.2018
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU	
Adres i nr działki ewidencyjnej ¹	Projekt mieszkaniowy realizowany będzie w Warszawie, w województwie mazowieckim, w obrębie ewidencyjnym 1-05-44 na działkach ewidencyjnych nr 34/3 i 34/4 przy ul. Rumianej
Nr księgi wieczystej	WA2M/00003244/4
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy	
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek ³	przeznaczenie w planie	zabudowa jednorodzinna (MN)
	dopuszczalna wysokość zabudowy	wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12m, maksymalna liczba kondygnacji nie może być większa niż 2 kondygnacje pełne i jedna w poddaszu użytkowym
	dopuszczalny procent zabudowy działki	ustala się, że przynajmniej 50% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić jako teren biologicznie czynny
Informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, w szczególności o budowie lub rozbudowie dróg, budowie linii szynowych oraz przewidzianych korytarzach powietrznych, a także znanych innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach	Załącznik nr 1- Analiza otoczenia 1 km do prospektu informacyjnego dla projektu deweloperskiego zlokalizowanego przy ul. Rumianej	

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę	TAK	NIE
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK	NIE
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	TAK	NIE
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja Nr 332/WIL/2019 wydana przez Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 17.10.2019r. znak: UD-XV-WAB-AB.6740.152.2019.BSZ Decyzja nr 35/WIL/20 wydana przez Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 17.02.2020r.. znak: UD-XV-WAB-AB.6740.17.2020.BSZ(skorygowana postanowieniem nr 57/WIL/20 prostującą oczywistą omyłkę w nazwie z dnia 24.02.2020), która przenosi ostateczną decyzję Nr 332/WIL/2019 wydana przez Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 17.10.2019r. znak: UD-XV-WAB-AB.6740.152.2019.BSZ na rzecz Albero	

	Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 5 spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie przy. ul. Zielnej 37. Decyzja Nr 332/WIL/2019 stała się ostateczna w toku administracyjnym z dniem 28.10.2019r.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	rozpoczęcie: listopad 2019 zakończenie: lipiec 2021	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	31.07.2022	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	2
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	0 m (zgodnie z Decyzją nr 332/WIL/2019r z 17.10.2020 budowa: dwóch budynków jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej z garażami, wewnętrzną instalacją gazową i zagospodarowaniem terenu oraz budowlą podziemną stanowiącą dojazd z murem oporowym)
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokalu jest określona na podstawie Rozporządzenia ministra transportu, budownictwa i gospodarki morskiej z dnia 25.04.2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r., poz. 462 ze zmianami). Zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836: 1997 , tj. powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczona w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, dla wymiarów lokalu w stanie wykończonym na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp. do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się powierzchnię elementów nadających się do demontażu (rury, kanały, ścianki działowe), nie są wliczane powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze elementów zamykających.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Środki własne – 100 %	

	w następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)		
Środki ochrony nabywców	bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	otwarty*	zamknięty*
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>Rachunek powierniczy zamknięty - Mieszkaniowy rachunek powierniczy służy do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych, powierzonych Posiadaczowi rachunku (tj. Deweloperowi) (zwanemu dalej: „Posiadaczem”) przez osoby trzecie (osoby fizyczne), (zwane dalej: "Nabywcami"), na podstawie odrębnej umowy, (zwanej dalej: "Umową Deweloperską"). Nabywcy wpłacają na rachunek środki pieniężne w celu spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz Posiadacza rachunku na poczet ceny nabycia:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) prawa własności lokalu mieszkalnego, które Posiadacz rachunku ustanowi i przeniesie na Nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego, 2) prawa własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny, które Posiadacz rachunku przeniesie na Nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego, 3) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności lokalu mieszkalnego na niej posadowionego, stanowiącego odrębną nieruchomość, które Posiadacz rachunku przeniesie na Nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego. Wpłaty środków zdeponowanych na Zamkniętym mieszkaniowym rachunku powierniczym nastąpią po przedłożeniu w Banku przez Posiadacza Rachunku: <ol style="list-style-type: none"> a) oryginalnego wypisu umowy zawartej w formie Aktu Notarialnego, przenoszącej na Powierzającego prawa do domu lub lokalu mieszkalnego określonego w Umowie Deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń na które wyraził zgodę Powierzający, <p>oraz</p> b) dyspozycji wypłaty środków, zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 5 do Umowy, podpisanej zgodnie z obowiązującą w Banku Kartą Wzór Podpisów. 		

	<p>W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z art. 29 Ustawy z dnia 16 września 2011 r. przez jedną ze stron, bank wypłaci nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej, przy czym oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej, zaś w przypadku odstąpienia od Umowy deweloperskiej przez dewelopera na podstawie art. 29 ust. 4 i 5 Ustawy, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości.</p> <p>Umowa Zamkniętego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego nr MRP/057/08/2020 z dnia 25.08.2020 r. na żądanie kupującego Nabywcy zostanie mu udostępniona.</p>												
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Alior Bank S. A. Bank z siedzibą w Warszawie												
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="758 1064 849 1227">I.</td> <td data-bbox="849 1064 1489 1227">Zakup gruntu, projekt budowlany, zagospodarowanie placu budowy, rozpoczęcie prac ziemnych, rozpoczęcie zabezpieczenia wykopu – 25 %</td> </tr> <tr> <td data-bbox="758 1227 849 1391">II.</td> <td data-bbox="849 1227 1489 1391">Wykonanie konstrukcji żelbetowej stropu nad -1 i wykonanie konstrukcji żelbetowej ścian -1, z wyłączeniem ścian działowych – 15 %</td> </tr> <tr> <td data-bbox="758 1391 849 1509">III.</td> <td data-bbox="849 1391 1489 1509">Stan surowy otwarty, ściany osłonowe, ściany działowe z wyłączeniem zmian lokatorskich, izolacja dachu – 20 %</td> </tr> <tr> <td data-bbox="758 1509 849 1673">IV.</td> <td data-bbox="849 1509 1489 1673">Elewacja, stolarka (drzwiowa i okienna – zewnętrzna) z wyłączeniem otworów technologicznych, ślusarka z wyłączeniem balustrad – 20 %</td> </tr> <tr> <td data-bbox="758 1673 849 1769">V.</td> <td data-bbox="849 1673 1489 1769">Instalacje wewnętrzne bez osprzętu i uruchomienia – 10 %</td> </tr> <tr> <td data-bbox="758 1769 849 1921">VI.</td> <td data-bbox="849 1769 1489 1921">Prace wykończeniowe, tynki, malowania, okładziny, balustrady, zagospodarowanie terenu, uruchomienie instalacji. Wpis kierownika budowy o zakończeniu budowy - 10 %</td> </tr> </table>	I.	Zakup gruntu, projekt budowlany, zagospodarowanie placu budowy, rozpoczęcie prac ziemnych, rozpoczęcie zabezpieczenia wykopu – 25 %	II.	Wykonanie konstrukcji żelbetowej stropu nad -1 i wykonanie konstrukcji żelbetowej ścian -1, z wyłączeniem ścian działowych – 15 %	III.	Stan surowy otwarty, ściany osłonowe, ściany działowe z wyłączeniem zmian lokatorskich, izolacja dachu – 20 %	IV.	Elewacja, stolarka (drzwiowa i okienna – zewnętrzna) z wyłączeniem otworów technologicznych, ślusarka z wyłączeniem balustrad – 20 %	V.	Instalacje wewnętrzne bez osprzętu i uruchomienia – 10 %	VI.	Prace wykończeniowe, tynki, malowania, okładziny, balustrady, zagospodarowanie terenu, uruchomienie instalacji. Wpis kierownika budowy o zakończeniu budowy - 10 %
I.	Zakup gruntu, projekt budowlany, zagospodarowanie placu budowy, rozpoczęcie prac ziemnych, rozpoczęcie zabezpieczenia wykopu – 25 %												
II.	Wykonanie konstrukcji żelbetowej stropu nad -1 i wykonanie konstrukcji żelbetowej ścian -1, z wyłączeniem ścian działowych – 15 %												
III.	Stan surowy otwarty, ściany osłonowe, ściany działowe z wyłączeniem zmian lokatorskich, izolacja dachu – 20 %												
IV.	Elewacja, stolarka (drzwiowa i okienna – zewnętrzna) z wyłączeniem otworów technologicznych, ślusarka z wyłączeniem balustrad – 20 %												
V.	Instalacje wewnętrzne bez osprzętu i uruchomienia – 10 %												
VI.	Prace wykończeniowe, tynki, malowania, okładziny, balustrady, zagospodarowanie terenu, uruchomienie instalacji. Wpis kierownika budowy o zakończeniu budowy - 10 %												

<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z częściami nieruchomości wspólnej związanymi z lokalem mieszkalnym została ustalona w oparciu o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) obowiązującą w dniu podpisania umowy deweloperskiej .</p> <p>W przypadku obniżenia stawki VAT przed dokonaniem zapłaty poszczególnych kwot na poczet Ceny, ulegną one odpowiedniemu zmniejszeniu.</p> <p>W przypadku podwyższenia stawki VAT przed dokonaniem zapłaty poszczególnych kwot na poczet Ceny, Deweloper może odpowiednio podwyższyć nieuiszczone jeszcze części Ceny.</p> <p>O zmianie stawki VAT Deweloper poinformuje Nabywcę w formie pisemnej niezwłocznie po zaistnieniu tej zmiany z jednoczesnym wskazaniem, czy Deweloper korzysta z uprawnienia do podwyższenia Ceny.</p>
--	--

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ

<p>Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej</p>	<p style="text-align: center;">ODSTĄPIENIE OD UMOWY</p> <p>1. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej (dalej „Umowy”) w przypadku podwyższenia przez Dewelopera Ceny zgodnie z postanowieniami Umowy.</p> <p>2. Na podstawie art. 29 Ustawy oraz Umowy Deweloperskiej nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w następujących przypadkach:</p> <p>a) jeżeli Umowa Deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy;</p> <p>b) jeżeli informacje zawarte w Umowie Deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 Ustawy;</p> <p>c) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami;</p> <p>d) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę Deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania Umowy Deweloperskiej;</p> <p>e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę Deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy;</p>
---	--

	<p>f) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu mieszkalnego w terminie określonym w Umowie (z zastrzeżeniem ust. 4 poniżej)</p> <p>3. W przypadkach, o których mowa w ust. 2 pkt a - e powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>4. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt f powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa, o którym mowa w art. 1 Ustawy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.</p> <p>W przypadku zwłoki Dewelopera w wykonaniu zobowiązania do zawarcia umowy przeniesienia, Deweloper zapłaci Nabywcy tytułem kary umownej, za każdy dzień zwłoki, kwotę stanowiącą równowartość odsetek ustawowych od kwoty stanowiącej równowartość ceny. Nabywca zachowuje roszczenie o zapłatę kar, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, w przypadku odstąpienia przez Nabywcę od Umowy w myśl ust. 2 pkt f powyżej. Obowiązek zapłaty kar umownych, o których mowa w zdaniu 1 niniejszego akapitu powstaje w terminie 7 dni od daty wyznaczonej na zawarcie umowy przeniesienia bądź od daty odstąpienia przez nabywcę od umowy w myśl ust. 2 pkt f powyżej.</p> <p>5. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa ust. 3 i 4 powyżej, Umowa Deweloperska uważana jest za niezawartą a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy Deweloperskiej.</p> <p>6. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w Umowie Deweloperskiej, 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.</p> <p>7. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo, o którym mowa w art. 1 Ustawy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p>8. Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności tego lokalu na Nabywcę, złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku, gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej.</p>
--	--

9. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia, o którym mowa w ustępie poprzedzającym w formie prawem przepisanej i dostarczyć dokument obejmujący zgodę Deweloperowi nie później niż w terminie 30 dni od daty złożenia przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu. W przypadku niewykonania tego zobowiązania Nabywca ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną Deweloperowi na zasadach ogólnych określonych w kodeksie cywilnym.

10. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej po dokonaniu przekazania posiadania, Nabywca zwróci Deweloperowi lokal mieszkalny i części nieruchomości wspólnej związane z lokalem mieszkalnym w terminie 14 (czternastu) dni od daty odebrania wezwania przez Nabywcę wysłanego przez Dewelopera do dokonania takiego zwrotu. Jeżeli od Umowy Deweloperskiej odstąpił Deweloper, Nabywca zobowiązany będzie do przywrócenia lokalu mieszkalnego do stanu z daty przekazania posiadania, jeżeli dokonał jakichkolwiek zmian, a w przypadku braku wykonania takiego zobowiązania, pomimo wystosowania przez Dewelopera wezwania i wyznaczenia odpowiedniego terminu do wykonania tego zobowiązania - do zapłaty na rzecz Dewelopera odpowiedniej sumy pieniężnej niezbędnej do przywrócenia lokalu mieszkalnego do stanu z daty przekazania posiadania, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty w tym przedmiocie.

11. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez jedną ze stron Umowy Deweloperskiej w trybie przewidzianym w art. 29 Ustawy, Bank przekaze Powierzającemu przypadające mu środki pieniężne, na podstawie:

(a) oświadczenia strony odstępującej o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, oraz

(b) oświadczenia Powierzającego dotyczącego postępowania po odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, które to oświadczenie zostanie złożone w Banku przez Powierzającego na formularzu wskazanym przez Bank.

12. Uznaje się, że Bank spełnił świadczenie do rąk osoby uprawnionej jeżeli otrzymał i dokonał wypłaty na podstawie wymienionych powyżej dokumentów. Wszelkie dalsze rozliczenia będą następować między Powierzającym a Posiadaczem Rachunku.

13. W przypadku, odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Powierzającego, odstąpienie od Umowy Deweloperskiej przedstawione przez Powierzającego, powinno zawierać potwierdzenie, że zostało doręczone Posiadaczowi Rachunku.

14. Składane przez Powierzającego oświadczenia, o których mowa w ust. 11 powyżej wymagają podpisu notarialnie poświadczonego lub powinny być złożone w obecności pracownika Banku.

15. W przypadku odstąpienia lub rozwiązania Umowy Deweloperskiej, która była przedmiotem przelewu wierzytelności na rzecz banku kredytującego Powierzającego, bank może wystąpić do

banku kredytującego Powierzającego o potwierdzenie kwoty do przekazania na rachunek banku kredytującego.

16. W przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej, innego niż określony w ust. 11, tj. poprzez zawarcie porozumienia, Strony przedstawią zgodne oświadczenia woli w formie z podpisami notarialnie poświadczonymi o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na Rachunku powierniczym zamkniętym, zgodnie z umową Rachunku powierniczego zamkniętego. Bank wypłaci środki zgromadzone na Rachunku powierniczym zamkniętym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w zdaniu pierwszym niniejszego ustępu. Strony ustalą w powyższym porozumieniu sposób wypłaty przez Dewelopera kwot wpłaconych przez Nabywcę na poczet Ceny, które przed zawarciem porozumienia zostały już wypłacone Deweloperowi z Rachunku powierniczego zamkniętego.

17. W przypadku, gdy Deweloper będzie zobowiązany do zwrotu na rzecz Nabywcy jakiegokolwiek części wpłaconej kwoty przez Nabywcę, przedmiotowe kwoty w wartości nominalnej zostaną przez Dewelopera zwrócone w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia powstania obowiązku zwrotu, przy czym w razie odstąpienia od umowy przez Nabywcę – Deweloper będzie zobowiązany do zwrotu, jeżeli oświadczenie o odstąpieniu będzie zawierać zgodę na wykreślenie roszczenia o wybudowanie Budynków, wyodrębnienie Lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności tego Lokalu na Nabywcę, złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku, gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej.

ZMIANA POWIERZCHNI LOKALU MIESZKALNEGO

18. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wskazana w §2 Umowy Deweloperskiej zostanie obliczona na podstawie projektu zgodnie z Polską Normą **PN-ISO 9836: 1997**, tj. powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczona w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, dla wymiarów lokalu w stanie wykończonym na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp. Do powierzchni użytkowej lokalu, wlicza się powierzchnię elementów nadających się do demontażu (rury, kanały, ścianki działowe), nie są wliczane powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze elementów zamykających. Po zakończeniu budowy Deweloper na swój koszt zleci uprawnionemu geodecie dokonanie obmiaru powykonawczego, zgodnie ze wskazaną normą. Po dokonaniu obmiaru powykonawczego, w przypadku stwierdzenia różnic pomiędzy powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego wskazaną w § 2 Umowy Deweloperskiej, a powierzchnią ustaloną w oparciu o obmiar powykonawczy, Deweloper dokona przeliczenia Ceny w oparciu o cenę 1m² lokalu mieszkalnego wskazaną § 12 Umowy Deweloperskiej. W przypadku, gdy po takim przeliczeniu kwota jest niższa niż równowartość Ceny, Cena ulegnie zmniejszeniu o kwotę stwierdzonej w ten sposób

	<p>różnicy. W przypadku, gdy po takim przeliczeniu kwota jest wyższa niż równowartość Ceny, Deweloper uprawniony będzie do podwyższenia Ceny maksymalnie o stwierdzoną w ten sposób różnicę. Deweloper zawiadomi Nabywcę w formie pisemnej na 14 dni przed planowanym przez strony terminem odbioru lokalu mieszkalnego o ewentualnych różnicach w powierzchni lokalu mieszkalnego wraz z informacją, czy i w jakim zakresie Deweloper korzysta z uprawnienia do podwyższenia Ceny. W przypadku skorzystania przez Dewelopera z uprawnienia do odpowiedniego podwyższenia Ceny, Nabywca ma prawo do złożenia oświadczenia w przedmiocie odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia w tym przedmiocie. W przypadku obniżenia Ceny, ostatnia część Ceny zostanie obniżona o różnicę wynikającą z tej obniżki, a gdyby powstała nadpłata, Deweloper zwróci Nabywcy różnicę z niej wynikającą, przy czym obowiązek zwrotu nadpłaty powstaje z chwilą upływu terminu do zapłaty ostatniej części Ceny. W przypadku podwyższenia Ceny, jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, różnica wynikająca z podwyżki zostanie doliczona do ostatniej części Ceny.</p> <p style="text-align: center;">ZMIANA STAWKI VAT</p> <p>19. Cena została ustalona w oparciu o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) obowiązującą w dniu podpisania Umowy. W przypadku obniżenia stawki VAT przed dokonaniem zapłaty poszczególnych kwot na poczet Ceny, ulegną one odpowiedniemu zmniejszeniu. W przypadku podwyższenia stawki VAT przed dokonaniem zapłaty poszczególnych kwot na poczet Ceny, Deweloper może odpowiednio podwyższyć nieuiszczone jeszcze części Ceny. O zmianie stawki VAT Deweloper poinformuje Nabywcę w formie pisemnej niezwłocznie po zaistnieniu tej zmiany, z jednoczesnym wskazaniem, czy Deweloper korzysta z uprawnienia do podwyższenia Ceny. W przypadku skorzystania przez Dewelopera z uprawnienia do odpowiedniego podwyższenia Ceny, Nabywca ma prawo do złożenia oświadczenia w przedmiocie odstąpienia od Umowy w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia w tym przedmiocie.</p> <p style="text-align: center;">ZMIANY LOKATORSKIE</p> <p>20. Jeżeli po zrealizowaniu Zmian Lokatorskich Deweloper odstąpi od Umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, Nabywca zobowiązany będzie do zwrotu Deweloperowi wszelkich kosztów przywrócenia Lokalu mieszkalnego do stanu sprzed realizacji Zmian Lokatorskich.</p>
--	--

INNE INFORMACJE

Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;

2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, jeśli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego lub aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;

3) kopią pozwolenia na budowę;

4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej;

5) projektem architektoniczno-budowlanym.;

W/w dokumenty są do wglądu w siedzibie Dewelopera w godzinach pracy biura.

Adres Biura Sprzedaży: ul. Zielna 37, Warszawa

Telefon: 22 375 93 02

Godziny pracy biura sprzedaży: Poniedziałek – Piątek 10:00-16:00.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena m ² powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	<p>..... zł brutto</p> <p>z tym zastrzeżeniem, że powyższa cena może ulec zmianie ze względu na zmianę wysokości stawki podatku VAT na zasadach opisanych w §12 ust. 6 umowy deweloperskiej. Przy czym w przypadku podwyższenia ceny m² powierzchni lokalu mieszkalnego nabywca uprawniony jest do odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach opisanych w §12 ust. 8 umowy deweloperskiej.</p> <p>Cena nie obejmuje Komórki Lokatorskiej.</p>	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej lub budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej	liczba kondygnacji	3 naziemne (w tym poddasze użytkowe) i 1 podziemna
	technologia wykonania	Załącznik nr 3
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Załącznik nr 3
	liczba lokali w budynku	2 lokale mieszkalne w jednym budynku (4 lokale)
	liczba miejsc garażowych i postojowych	4 miejsca postojowe w garażu w jednym budynku (8 miejsc postojowych)
	dostępne media w budynku	Woda, prąd, gaz, Internet, telefon, TV
	dostęp do drogi publicznej	Wjazd na teren osiedla od ul. Rumianej
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli	Lokal – oznacza lokal mieszkalny, oznaczony numerem projektowym, usytuowany na: Piętro ... (... kondygnacja nadziemna).	

przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal o łącznej projektowanej powierzchni użytkowej m² , przy czym plan mieszkania uwzględniający układ jego pomieszczeń stanowi Załącznik nr 4, zakres i standard prac wykończeniowych lokalu opisany jest w Załączniku nr 3.

Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa

.....

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

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

³ w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się jedynie informację „Brak planu”.

** - niepotrzebne skreślić.*

Załączniki:

1. Analiza otoczenia 1 km do prospektu informacyjnego dla projektu deweloperskiego zlokalizowanego przy ul. Rumianej z dnia 03.07.2020r.
2. Wzór umowy deweloperskiej.
3. Technologia wykonania i standard wykończenia inwestycji.
4. Karta lokalu (rzuty)
5. PZT – projekt zagospodarowania terenu