

04.04.2025r.

## PROSPEKT INFORMACYJNY DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO APARTAMENTY JANA PAWŁA 34

## CZĘŚĆ OGÓLNA

## I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	PHN JP1134 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie KRS 0001150677
Adres	al. Jana Pawła II 12 lok. V/58, 00-124Warszawa
Numer NIP i REGON	NIP: 5253032139 REGON: 540700423
Numer telefonu	603 374 144
Adres poczty elektronicznej	biuro@apartamentyjp34.pl
Numer faksu	Brak
Adres strony internetowej dewelopera	www.apartamentyjp34.pl

## 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	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Nie dotyczy

Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
<b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE
---	-----

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1</sup>	Warszawa, al. Jana Pawła II nr 34, działka ew. 7, obręb 0301, 5-03-01
Nr księgi wieczystej	<b>WA4M/00234321/0</b>
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 <sup>2</sup>	Nie dotyczy

<sup>1</sup> Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

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

<p>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia<sup>3</sup></p>	<p>Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości):</p> <p>W bezpośrednim sąsiedztwie od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego znajdują się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bezpośrednie sąsiedztwo – al. Jana Pawła II - możliwe uciążliwości hałasowe,</li> <li>• sąsiedztwo ul. Elektoralnej - możliwe uciążliwości hałasowe,</li> <li>• sąsiedztwo al. Solidarności - możliwe uciążliwości hałasowe,</li> <li>• sąsiedztwo ul. Marszałkowskiej - możliwe uciążliwości hałasowe,</li> <li>• sąsiedztwo linii tramwajowych – wzdłuż al. Jana Pawła II, al. Solidarności, ul. Prostej, ul. Marszałkowskiej i ul. Andersa - możliwe uciążliwości hałasowe,</li> <li>• sąsiedztwo pasażu handlowego – Hala Mirowska,</li> <li>• sąsiedztwo lokali usługowych i gastronomicznych– przy al. Jana Pawła II i al. Solidarności - możliwe uciążliwości hałasowe, zapachowe,</li> <li>• sąsiedztwo stacji metra Ratusz Arsenal przy skrzyżowaniu al. Solidarności z ul. Andersa,</li> <li>• sąsiedztwo stacji metra Rondo ONZ przy skrzyżowaniu ul. Świętokrzyskiej z al. Jana Pawła II,</li> <li>• sąsiedztwo Ogrodu Saskiego i Ogrodu Krasieńskich,</li> <li>• sąsiedztwo obiektów sakralnych, m.in. Kościoła parafialnego pw. Narodzenia Najświętszej Maryi Panny,</li> <li>• sąsiedztwo placówek oświaty, m.in. Zespołu Szkół Specjalnych nr 85 i Społecznej Szkoły Podstawowej nr 16,</li> <li>• lokalizacja pomnika przyrody w bliskim sąsiedztwie – na terenie Zespołu Szkół Specjalnych nr 85,</li> <li>• sąsiedztwo terenów mieszkaniowych, zieleni i usługowych,</li> <li>• częściowo obszar w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się w strefie buforowej obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO „Stare Miasto w Warszawie”,</li> <li>• częściowo obszar w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się na obszarze Parku Kulturowego Historycznego Centrum Warszawy,</li> <li>• częściowo obszar w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się na obszarze pomnika historii „Warszawa – historyczny zespół miasta z traktem królewskim i Wilanowem”,</li> <li>• teren inwestycji znajduje się na obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków – strefa ochrony konserwatorskiej - „Układ urbanistyczny i zespół budowlany Osiedle Mirów”,</li> </ul> <p>cały obszar w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (w tym teren inwestycji) znajduje się w strefie płatnego parkowania niestrzeżonego</p>	
<p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Plan ogólny gminy</p>	<p>Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy.</p> <p>Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zostało uchwalone przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmienione Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., uzupełnioną Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmienione Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r., Uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r. oraz Uchwałą nr LIII/1611/2021 z 26 sierpnia 2021 r.</p> <p><a href="https://architektura.um.warszawa.pl/studium2006">https://architektura.um.warszawa.pl/studium2006</a></p>

<sup>3</sup> W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. <a href="https://architektura.um.warszawa.pl/">https://architektura.um.warszawa.pl/</a> informacje-o-planach
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne <sup>4</sup>	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Brak planu
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak planu
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak planu
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak planu
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak planu	

<sup>4</sup> Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

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

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak planu.
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 <sup>5</sup>	Przeznaczenie terenu	Załącznik nr 5 do Prospektu – ROZDZIAŁ 5.2.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Załącznik nr 5 do Prospektu – ROZDZIAŁ 5.2.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Załącznik nr 5 do Prospektu – ROZDZIAŁ 5.2.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Załącznik nr 5 do Prospektu – ROZDZIAŁ 5.2
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Załącznik nr 5 do Prospektu – ROZDZIAŁ 5.2
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Załącznik nr 5 do Prospektu – ROZDZIAŁ 5.2.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Załącznik nr 5 do Prospektu – ROZDZIAŁ 5.2.
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	Mieszkalna
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Szerokość elewacji frontowej bez zmian, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki budynku frontowego – bez zmian
	forma architektoniczna	Budynek mieszkalny z funkcją usługową w parterze. Dach płaski.
	usytuowanie linii zabudowy	Obowiązującą linią zabudowy, od strony al. Jana Pawła II, wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich (bez zmian w stosunku do istniejącej linii zabudowy). Dopuszczalność przebiegu linii nowej zabudowy w głębi terenu inwestycji (wycofanych poza obowiązującą linię zabudowy) w tym ich usytuowanie w granicy działki, należy określić na etapie realizacji inwestycji, pozwolenia na budowę.
	intensywność wykorzystania terenu	Pow. terenu podlegająca przekształceniu ok. 926m <sup>2</sup> , pow. rozbudowy ok. 330m <sup>2</sup> ,
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27.04.2001r prawo ochrony środowiska oraz ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na	Nie dotyczy

<sup>5</sup> W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację "Brak planu"

	obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Zgodnie z ustawą z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej z al. Jana Pawła II oraz za pośrednictwem drogi wewnętrznej z ul. Elektorálną
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Teren znajduje się w zasięgu miejskich sieci infrastruktury technicznej
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 0,81
	Wysokość zabudowy	Do wysokości 26,5 m n.p.t.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>6</sup> Zawarte w:	miejsowych planach zagospodarowania przestrzennego	Załącznik nr 5 do Prospektu – ROZDZIAŁ 4.2.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Załącznik nr 5 do Prospektu – ROZDZIAŁ 4.5
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Załącznik nr 5 do Prospektu – ROZDZIAŁ 4.3.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejsowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	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	Załącznik nr 5 do Prospektu – ROZDZIAŁ 4.6
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Załącznik nr 5 do Prospektu – ROZDZIAŁ 4.7
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Nie dotyczy	

<sup>6</sup> 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.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja numer 77/Ś/2023 z dnia 23.03.2023r., wydana na Spółkę PHN SPV 11 PHN K sp. z o.o. S.K.A. przez Prezydenta m. st. Warszawy, przeniesiona na rzecz Dewelopera na podstawie decyzji nr 48/SRD/PB/2025/P z dnia 27.02.2025r.	
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 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	

\* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy		
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia – 10.02.2025r. Planowany termin zakończenia robót budowlanych – 10.02.2027r.		
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	Liczba budynków	1	
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Nie dotyczy	
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiaru powierzchni lokalu dokonuje się według: <b>Polskiej Normy ISO 9836:2015-12.</b> Pomiaru powierzchni lokalu dokonuje się na poziomie podłogi w stanie całkowicie wykończonym. Ostateczna powierzchnia lokalu będzie wynikała z obmiaru geodezyjnego. Zgodnie z ww. normą do powierzchni lokalu <b>nie wlicza się</b> powierzchni pod ścianami działowymi.		
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	43,3 % środki własne; 56,7 % wpłaty klientów	
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy	
Środki ochrony nabywców	bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	otwarty*	zamknięty*
Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45 %		
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy będzie ewidencjonował wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy na ich indywidualnych numerach subkont.</li> <li>2. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek.</li> <li>3. Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.</li> <li>4. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego 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.</li> <li>5. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z art. 29 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy środki pozostałe na jego indywidualnym numerze subkonta na mieszkaniowym rachunku powierniczym, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.</li> <li>6. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 29 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, strony umowy deweloperskiej przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na indywidualnym numerze subkonta mieszkaniowego rachunku powierniczego. Bank wypłaca środki tam zgromadzone niezwłocznie po otrzymaniu powyżej wskazanych oświadczeń.</li> </ol>		

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Millennium S.A.				
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<b>Harmonogram finansowo - rzeczowy przedsięwzięcia deweloperskiego APARTAMENTY JANA PAWŁA 34</b>				
	Lp.	Etap	Zakres prac budowlanych	Procentowy udział w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego	Termin zakończenia
	1	I	Zakup gruntu - 1 transza	24%	28.02.2025r.
	Przygotowanie zaplecza budowy				
	2	II	Zakup gruntu - 2 transza	12%	30.04.2025r.
	Zagospodarowanie terenu budowy				
	3	III	Wykop	17%	30.09.2025r.
	Stan "zero", strop nad garażem				
	4	IV	Konstrukcja części rozbudowanej	14%	15.04.2026r.
Stan surowy otwarty					
5	V	Stolarka PCV okienna	10%	31.06.2026r.	
Stan surowy zamknięty					
6	VI	Rozprowadzenie instalacji sanitarnych bez montażu grzejników, Rozprowadzenie instalacji elektrycznych bez montażu osprzętu elektrycznego	10%	31.10.2026r.	
Roboty wykończeniowe części wspólnych (tynki, szlichty)					

	7	VII	<p>Roboty wykończeniowe części wspólnych (gresy, malowanie, portale, montaż osprzętu sanitarnego i elektrycznego, zagospodarowanie terenu).</p> <p>Roboty wykończeniowe w lokalach mieszkań (tynki, szlichty, montaż osprzętu sanitarnego i elektrycznego)</p>	13%	10.02.2027r.
			Pozwolenie na użytkowanie		
	Razem			<b>100,00%</b>	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>1) w przypadku zmiany stawek podatku od towarów i usług w stosunku do przyjętych do obliczenia cen na dzień zawierania Umowy Deweloperskiej, Deweloperowi przysługuje prawo zmiany ceny o wartość wynikającą ze zmiany podatku od towarów i usług, co nie wymaga zawierania aneksu do Umowy Deweloperskiej,</p> <p>2) cena sprzedaży Lokalu mieszkalnego, o której mowa powyżej, zostanie skorygowana odpowiednio do wyników obmiaru Lokalu, o ile Nabywca nie skorzysta z uprawnień przysługujących na podstawie kodeksu cywilnego w związku ze zmianą przedmiotu Umowy Deweloperskiej. W przypadku, w którym różnica pomiędzy projektowaną powierzchnią lokalu wskazaną w Umowie Deweloperskiej oraz rzeczywistą powierzchnią ustaloną na podstawie dokonanego obmiaru nie będzie większa niż 2% powierzchni projektowanej, Umowa Deweloperska będzie uważana za wykonaną prawidłowo, a Nabywca nie będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej. Zmiana ceny będzie proporcjonalna do zmiany powierzchni Lokalu w stosunku do stanu wskazanego w Umowie Deweloperskiej. Taka zmiana ceny nie wymaga sporządzenia aneksu do Umowy Deweloperskiej i następować będzie automatycznie, po zajściu zdarzenia ją powodującego. O nowej wysokości ceny i dalszych jej płatnościach przewidzianych w harmonogramie płatności Nabywca zostanie niezwłocznie poinformowany drogą mailową.</p>				
<b>WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM</b>					
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej	<p>1. zgodnie z <b>art. 43. Ustawy</b> Nabywca ma prawo do odstąpienia od Umowy:</p> <p>a) w terminie 30 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy, w każdym z następujących przypadków:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- jeżeli Umowa, nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy;</li> <li>- 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;</li> <li>- jeżeli Deweloper nie doręczył prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;</li> <li>- jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy;</li> <li>- jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;</li> </ul> <p>b) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z niniejszej Umowy, w terminie wynikającym z niniejszej Umowy,</p> <p>przy czym przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia w tym przypadku Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od Umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.</p> <p>c) w przypadku gdy Deweloper nie wykona swoich zobowiązań, o których mowa w § 2 ust. 4. pkt 2) niniejszej Umowy, do zawarcia nowej umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym niż Bank bankiem lub kasą, tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, w sytuacji zaistnienia okoliczności wskazanej w § 2 ust. 4. pkt 2) lit. a) Umowy;</li> </ul> <p>a prawo odstąpienia od Umowy w tym przypadku Nabywca może wykonać, po dokonaniu przez dotychczasowy Bank zwrotu środków Nabywcy znajdujących się na Rachunku, zgodnie z art. 10 ust. 3. Ustawy;</p>				

(ii) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie, tj. (i) nie poinformuje nabywcy o zawarciu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą trybie i terminie określonym w art. 12 ust. 1. Ustawy, w sytuacji wystąpienia okoliczności wskazanej w § 2 ust. 4. pkt 2) lit. b) Umowy oraz (ii) nie przekaże oświadczenia innego banku lub kasy, o którym mowa w art. 10 ust. 1. Ustawy;

a prawo odstąpienia od Umowy w tym przypadku Nabywca może wykonać w terminie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości w stosunku do Banku informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. Ustawy [oraz § 2 ust. 4. pkt 2) lit. b) Umowy];

d) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11. Ustawy;

e) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15. Ustawy;

f) jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;

g) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy, **przy czym w tym miejscu Deweloper oświadcza, że Przedsięwzięcie Deweloperskie realizowane jest przez niego ze środków własnych** oraz nie istnieją okoliczności mogące stanowić podstawę odstąpienia w tym trybie, tj. Nieruchomość nie jest obciążona hipoteką.

**2. niezależnie od uprawnień wynikających z Ustawy, Nabywcy przyznane zostaje prawo do odstąpienia od Umowy w przypadku:**

a) podwyższenia Ceny z przyczyn określonych w § 8 ust. 4., lub

b) jeżeli po dokonaniu obmiaru powykonawczego Lokalu różnica pomiędzy Ostateczną powierzchnią Lokalu, a powierzchnią projektowaną będzie większa niż +/- 2 %, chyba że Lokal okaże się większy o więcej niż 2 % w stosunku do powierzchni projektowanej, a Deweloper odstąpi od podwyższenia Ceny;

które to prawa odstąpienia Nabywca będzie mógł wykonać w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia mu przez Dewelopera informacji o odpowiednio zmianie Ceny/różnicy w powierzchni Lokalu.

**3. odstąpienie od Umowy przez Nabywcę wymaga – dla swej skuteczności - oświadczenia w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi złożonego Deweloperowi wraz z zawartą w nim zgodą na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o wyodrębnienie i przeniesienie własności Lokalu i jest skuteczne z chwilą doręczenia Deweloperowi oświadczenia zawierającego tą zgodę:**

**4. zgodnie z art. 43. Ustawy Deweloper ma prawo do odstąpienia od Umowy:**

a) 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;

b) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania Umowy Przenoszącej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej;

**5. w przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera na powyższych podstawach, Nabywca zobowiązuje się wyrazić zgodę, w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości ujawnionego w niej roszczenia o wyodrębnienie i przeniesienie własności Lokalu oraz przekazać Deweloperowi wyżej wskazane oświadczenie o zgodzie w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma Dewelopera o odstąpieniu od Umowy. W wypadku zwłoki w wykonaniu wyżej wskazanego obowiązku, Nabywca zapłaci Deweloperowi karę umowną w wysokości 5 % Ceny brutto. Nabywca może jednak zwolnić się od obowiązku zapłaty powyższej kary umownej udzielając Deweloperowi niewygasającego na wypadek śmierci pełnomocnictwa do wyrażenia zgody na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia Nabywcy o ustanowienie odrębnej własności i przeniesienie własności Lokalu i pod warunkiem nieodwołania tego pełnomocnictwa. Deweloper zobowiązuje się, że nie skorzysta z tego pełnomocnictwa w okolicznościach innych niż opisane powyżej, a w razie naruszenia tego obowiązku to Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości 5 % Ceny brutto;**

**6. w przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera z przyczyn wskazanych w wyżej w ust. 4. lit. b) lub odstąpienia przez Nabywcę od niniejszej umowy na podstawie wskazanej w ust. 1. lit. b), Strona odstępująca od umowy jest uprawniona do żądania od drugiej Strony kary umownej w wysokości 2 % Ceny brutto. Roszczenie o zapłatę kary umownej staje się wymagalne z chwilą skutecznego odstąpienia od Umowy.**

	<p>7. w przypadku odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze Stron, Deweloper zobowiązany jest zwrócić Nabywcy całość wpłaconych przez niego zaliczek na poczet Ceny, a zwrot nastąpi na wskazany przez Nabywcę rachunek bankowy, w terminie 30 dni od odpowiednio dnia odstąpienia od Umowy przez Dewelopera albo dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, w kwocie nominalnej, z uwzględnieniem jednak ewentualnych potrąceń należnych kar umownych, odsetek za opóźnienie lub kosztów przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego na skutek wykonanych przez Nabywcę prac w Lokalu.</p> <p>Jeżeli środki wpłacone przez Nabywcę będą w dacie odstąpienia od Umowy zdeponowane na Rachunku, zostaną one wypłacone przez Bank na rzecz Nabywcy (Powierzającego) zgodnie z postanowieniami Umowy Rachunku Powierniczego, w szczególności na podstawie otrzymanych przez Bank:</p> <p>a) w przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę (Powierzającego) - potwierdzonej przez Dewelopera (Powiernika) kopii oświadczenia Nabywcy (Powierzającego) o odstąpieniu od Umowy wraz z oświadczeniem Nabywcy (Powierzającego), złożonym w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, o zgodzie na wykreślenie księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności Lokalu;</p> <p>b) w przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera (Powiernika) - oświadczenia Powiernika, które Powiernik jest zobowiązany niezwłocznie po odstąpieniu złożyć w Banku, sporządzonego na formularzu wskazanym przez Bank („Oświadczeniem Powiernika o odstąpieniu od umowy”);</p> <p>c) w przypadku odstąpienia od Umowy w trybie innym niż na podstawie art. 43 Ustawy na podstawie wspólnego oświadczenia Powiernika i Powierzającego zawierającego dyspozycję zwrotu tych środków („Wspólnego oświadczenia o rozwiązaniu umowy”) złożonego na formularzu wskazanym przez Bank wraz z oświadczeniem Nabywcy (Powierzającego), złożonym w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, o zgodzie na wykreślenie księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności Lokalu;</p> <p>8. w przypadku opóźnienia się Nabywcy z zapłatą części Ceny Deweloper naliczy odsetki w wysokości połowy odsetek ustawowych za opóźnienie liczone od dnia wymagalności części Ceny do dnia jej uregulowania;</p> <p>9. w przypadku opóźnienia się przez Dewelopera z zawarciem Umowy Przenoszącej i nieskorzystania przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od Umowy, Nabywcy przysługuje kara umowna za okres opóźnienia w kwocie stanowiącej 1/730 odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia od kwoty stanowiącej Cenę;</p> <p>10. w przypadku gdy wysokość szkody poniesionej przez Stronę przekroczy wysokość kary umownej zastrzeżonej na jej rzecz w niniejszej Umowie, będzie ona uprawniona do dochodzenia odszkodowania przenoszącego wysokość kary umownej na zasadach ogólnych.</p>
<p><b>INNE INFORMACJE</b></p>	
<p>I. Informacja o:</p> <p>1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;</p> <p>2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.</p> <p><b>Nie dotyczy</b></p> <p>II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:</p> <p>1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;</p> <p>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;</p>	

- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
  - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
  - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
  - a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
  - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Zapoznanie się z wymienionymi dokumentami możliwe jest w siedzibie Spółki PHN JP1134 Sp. z o.o.:

00-124 Warszawa, Al. Jana Pawła II nr 12 lok. V/58,

Podmiotem dominującym wobec spółki PHN JP1134 Sp. z o.o. jest Polski Holding Nieruchomości S. A.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Bank Millennium S.A., prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i ...).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Bank Millennium S.A.

– 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,

– Bank Millennium S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych: Bank Millennium S.A.

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

IV. 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 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i ...).

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.

**Nie dotyczy**