Prospekt informacyjny
RIVA APARTAMENTY

Data aktualizacji prospektu informacyjnego – 07.07.2026 r.

Część ogólna

I.DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

Deweloper:	Solec Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie KRS 0000954425
Adres	00-351 Warszawa ul. Zajęcza 1A lok. U2
Adresy punktów, w których jest przedstawiana oferta Dewelopera	Gdańsk, Aleja Grunwaldzka 501 (biuro sprzedaży) Warszawa, ul. Zajęcza 1A lok U2
Nr NIP i REGON	NIP 5252901739 REGON 521504697
Nr telefonu	504-955-888
Adres poczty elektronicznej	warszawa@moderna.pl
Adres strony internetowej	moderna.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Realizatorem inwestycji jest: Solec Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: 00-351 Warszawa, ul. Zajęcza 1A lok. U2), wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000954425, REGON 521504697, NIP: 5252901739, w której właścicielem wszystkich udziałów jest Moderna Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Zajęcza 1A, lokal U2, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000621819, REGON 364635825, NIP: 5862307288. Funkcję Prezesa Zarządu spółek Solec Sp. z o.o. i Moderna Holding Sp. z o.o. pełni Adam Krzysztof Małaczek. Deweloper jest spółką celową, utworzoną do realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego RIVA APARTAMENTY. Osoba nim kierująca i wieloletnie doświadczenie budowlane zespołu, zapewnią sprawną realizację inwestycji. Prezes Zarządu posiada piętnastoletnie doświadczenie w realizacji budów i organizacji sprzedaży na rynku mieszkaniowym, począwszy od domów jednorodzinnych po obiekty wielkokubaturowe – apartamentowce, a także w realizacji obiektów użyteczności publicznej i gastronomii.

Przykładowe projekty zrealizowane przez spółki celowe, w których udziały posiadała/ posiada Moderna Holding Sp. z o.o.:

- **2011-2012 Kamienica Moderna w Gdyni** przy ul. Plac Kaszubski 7. Budynek wielorodzinny w zabudowie pierzejowej, 27 lokali mieszalnych oraz 2 lokale usługowe. Realizacja zakończona w maju 2012 roku. Inwestycja otrzymała prestiżową nagrodę Przewodniczącego Rady Miasta Gdynia **„CZAS GDYNI"** w kategorii **Architektura** za najlepszą architektonicznie, gdyńską inwestycję 2012 roku. Wszystkie lokale, zarówno mieszkalne, jak również usługowe, bardzo szybko znalazły swoich nabywców. Sukces sprzedaży to świadectwo wyjątkowości flagowej inwestycji spółki Moderna Sp. z o.o. Do osiągnięcia tak pomyślnego wyniku sprzedaży przyczyniły się między innymi: świetna, śródmiejska lokalizacja, wykończenie szlachetnymi materiałami oraz dbałość Inwestora o najdrobniejszy szczegół.
- **2012-2013 Lighthouse w Gdyni** przy ul. Cypriana Norwida 13. Budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem wielostanowiskowym. Inwestycja ukończona we wrześniu 2013 roku. Apartamentowiec otrzymał nagrodę Przewodniczącego Rady Miasta Gdynia **„CZAS GDYNI"** za najlepszą gdyńską inwestycję 2013 roku. To jedyny taki budynek w Polsce. Wzniesiony na działce położonej na wysokości 41 m. n.p.m. zapewnia doskonały widok na morze, dostępny już z apartamentów na pierwszej kondygnacji mieszkalnej. Od trzeciego piętra wzwyż, na każdym piętrze znajduje się tylko jeden apartament, do którego można dostać się bezpośrednio z cichobieżnej windy, wyposażonej w indywidualny system funkcyjny (jak, np. możliwość dedykacji wyjścia z windy zarówno na klatkę schodową, jak również wprost do apartamentu), gwarantujący pełen komfort dostępu do lokalu oraz bezpieczeństwo. Apartamenty spełniają surowe kryteria zgodnie z definicją i wymogami certyfikacji „apartamentu". Lighthouse to absolutny bestseller na mapie apartamentowców, którego unikalnym autem jest widok 360 stopni. Inwestycja pretenduje do statusu Nowej Ikony Trójmiasta.
- **2014-2016 Baltiq Plaza w Gdyni** przy ul. Świętojańskiej 43 - 45. Dwubryłowy budynek mieszkalno – usługowy wraz z garażem podziemnym i infrastrukturą techniczną. Inwestycja zrealizowana u podnóża Kamiennej Góry, w historycznym miejscu Gdyni - przy Pomniku Harcerzy Gdyńskich. Prestiżowy budynek, w którym zlokalizowanych jest łącznie 88 samodzielnych lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu o łącznej powierzchni 10.135,76 m^2. Wzniesiony, bez wątpienia, w najbardziej atrakcyjnej lokalizacji w Śródmieściu Gdyni. Architektura Baltiq Plazy nawiązuje twórczo do idei gdyńskiego modernizmu. Inwestycja stała się symbolem reaktywacji dawnej świetności ulicy Świętojańskiej – jednej z najstarszych i najbardziej reprezentacyjnych ulic miasta. To tu od lat koncentrowało się kulturalne, towarzyskie i biznesowe życie Gdyni, którego kontynuacją jest inwestycja Baltiq Plaza. Jeszcze przed ukończeniem realizacji, projekt zyskał uznanie na skalę krajową, został m.in. laureatem rankingu inwestycji deweloperskich w corocznym, ogólnopolskim plebiscycie organizowanym przez serwis OtoDom i otrzymując tytuł **„Inwestycja Roku 2015"**. Niezwykle prestiżową nagrodą jest kolejna nagroda **„Budowa Roku 2015"** przyznawana przez **Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa**, któremu patronuje wybitna kapituła, w skład której wchodzą **Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa oraz Główny Urząd Nadzoru Budowlanego**. Baltiq Plaza to sukces projektowy, sprzedażowy i marketingowy. To najwyższej rangi wizytówka inwestora oraz Miasta Gdynia.
- **2015 – 2017 Nautikka w Gdyni** przy ul. Pomorskiej 8. Budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z garażem podziemnym. Inwestycja zrealizowana w cenionej przez obywateli dzielnicy – Działki Leśne. Kameralny budynek, obejmujący tylko 17 komfortowych lokali mieszkalnych z dużymi oknami, zapewniającymi doskonałe doświetlenie światłem naturalnym. Nautikka odzwierciedla rozpoznawalny na całym świecie styl gdyńskiego modernizmu „Białego Miasta". Łączy w sobie prostotę i przejrzystość, funkcjonalność oraz elementy marynistycznej kultury.
- **2015 – 2017 Victoria Residence** w Sopocie przy ul. Tadeusza Kościuszki 66 oraz 66A. Projekt obejmował dwa budynki. Pierwszy to budynek mieszkalno-usługowy z garażem podziemnym. Apartamentowiec obejmuje dwa lokale usługowe, zlokalizowane na parterze budynku oraz 15 luksusowych apartamentów – to inwestycja, która jest esencją ekskluzywnego sopockiego bycia. Bryła budynku wykreślona została z zachowaniem klasycznej złotej proporcji 1:1,16. Dla podniesienia estetyki została wzbogacona eleganckimi wykuszami, charakterystycznymi dla architektury Sopotu. Drugi budynek stanowi pensjonat Victoria Residence – trzykondygnacyjny budynek, z estetyczną elewacją wykonaną z czerwonej cegły, połączoną z zieloną stolarką okienną stanowi kontynuację historii przedwojennego budynku wozowni, wpisanego do Rejestru

Zabytków, który kilka lat temu częściowo spłonął w pożarze. Pensjonat to klimatyczna realizacja, w której zlokalizowanych jest pięć nowocześnie wyposażonych apartamentów przeznaczonych na wynajem krótkoterminowy.

- **2016 – 2017 Oliwa 505** - to inwestycja przy ulicy Grunwaldzkiej 505 w Gdańsku Oliwie, obejmująca modernizację historycznego budynku dawnej przychodni oraz wykonanie nowej zabudowy wzdłuż ulicy – w najlepszej lokalizacji w tej części miasta. Budynek usługowy jest doskonale zlokalizowany przy głównej arterii Gdańska i jednocześnie głównej drodze łączącej Trójmiasto. Oliwa 505 położona jest w urokliwej dzielnicy Gdańska – Oliwie, na granicy z miastem Sopot. Dzielnica słynie m.in. z przepięknej Archikatedry oraz graniczącego z nią XVI-wiecznego parku. Zespół budynków składa się z dwóch części, historycznego budynku z wpisaną wieloletnią tradycją opieki zdrowotnej oraz nowoczesnego kompleksu hotelowo-usługowego. W nowo wybudowanej części znajduje się hotel Hampton by Hilton z ofertą 101 pokoi oraz market popularnej sieci spożywczej Lidl o powierzchni handlowej 1600 m2. Oliwa 505 otrzymała nagrodę I stopnia przyznaną przez Polski Związek Inżynierów Techników Budownictwa, Ministerstwo Budownictwa i Główny Urząd Nadzoru Budowlanego za wyróżniające się wyniki realizacyjne w skali ogólnopolskiej.
- **2016 – 2018 Front Park** – to nowoczesne osiedle apartamentowe, położone w Śródmieściu Gdańska. Atrakcyjna lokalizacja z widokiem na Motławę to wymarzone miejsce dla osób ceniących spokój i relaks, szukających nietuzinkowego miejsca do zamieszkania w Śródmieściu. 136 komfortowych mieszkań i apartamentów Front Park rozplanowano tak, aby stanowiły estetyczną i komfortową przestrzeń do użytkowania przez mieszkańców. Architektura osiedla przyciąga entuzjastów dobrego smaku, ceniących sobie architekturę mieszkaniową na wysokim poziomie. To co wyróżnia mieszkania i apartamenty Front Park, to przede wszystkim prawdziwie kameralny charakter osiedla pełnego bujnej, uważnie zaprojektowanej zieleni, ze stylowymi alejkami i oświetleniem, w wyjątkowej lokalizacji nad rzeką. W 2019 r. został laureatem plebiscytu organizowanego przez trójmiasto.pl na Najlepszą inwestycję mieszkaniową w Trójmieście.
- **2016 – 2018 Złota Chmielna Apartments** – to kameralna inwestycja zlokalizowana w Warszawie pomiędzy ul. Złotą i Chmielną. Ta wyjątkowa lokalizacja w samym centrum Warszawy, oddalona zaledwie 5 minut pieszo od Złotych Tarasów, w bliskim sąsiedztwie apartamentowca Złota 44 oraz nowo budowanego biurowca Varso Tower. Złota Chmielna, osłonięta od ruchu i wyciszana przez sąsiednie kamienice, stanowi schronienie od zgiełku dużego miasta. Bliskość głównych arterii nie odbiera jej jednak kameralności. Lokalizacja w głębi ulicy pozwala zapomnieć, że jest się w samym centrum Warszawy. W budynku znajdują się 54 mieszkania na 8 kondygnacjach. Pod ziemią znajduje się 2 kondygnacyjna hala garażową z 30 miejscami postojowymi.
- **2017 – 2019 Oliwski Park** - to inwestycja przy ulicy Opackiej 20 w Gdańsku Oliwie. Celem przedsięwzięcia inwestycyjnego była budowa zespołu budynków wielorodzinnych z garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowanymi terenami zielonymi nawiązującymi swoim charakterem do Ogrodu Japońskiego. Ukształtowanie przestrzeni całego założenia tworzy kameralną harmonijną urbanistyczną całość, otwartą w kierunku południowym na istniejący Ogród Japoński Parku Oliwskiego. W budynkach znajduje się: 100 lokali mieszkalnych, 113 podziemnych miejsc postojowych, 103 komórki lokatorskie. W 2020 roku w 10 Jubileuszowej Edycji Programu Budowlanego Oliwski Park został laureatem nagrody Deweloper Roku 2019 przyznawaną przez Certyfikację Krajową.
- **2018 - 2020 Praska Moderna** – to inwestycja zlokalizowana przy ul. Targowej 23 w Warszawie. Praska Moderna to nowoczesna inwestycja inspirowana twórczą charyzmą przedwojennej Pragi, zlokalizowana u zbiegu ulic Targowej, Marcinkowskiego i Sprzecznej. To neomodernistyczna, biała kamienica a w niej funkcjonalne wysokie apartamenty: 32 dwupoziomowe typu loft i 3 jednopoziomowe. Odważna sylwetka Praskiej Moderny idealnie wkomponowuje się w zwarty korowód praskich kamienic, z których część wzniesiono jeszcze w czasach zaborów. I choć jej powściągliwa, jasna fasada z szacunkiem wpasowała się w miejski rytm zachodniej pierzei, to otwarta, modernistyczna bryła przyciąga uwagę, nie pozwalając przejść obojętnie.
- **2019-2021 Bank Polski 1929 w Gdyni** - to inwestycja zlokalizowana na ul. 10-lutego w Gdyni Śródmieście. Bank Polski 1929 to kompleks łączący w sobie apartamenty mieszczące się w nowoczesnym, modernistycznym budynku oraz hotel i restauracja we wnętrzach historycznego

bankowego pałacu. Zabytkowy gmach, z zewnątrz dostojny i monumentalny, prowadzi dumny dialog z modernistycznym apartamentowcem i z główną linią stylistyczną reprezentacyjnej ulicy Gdyni. Apartamenty ulokowano na siedmiu piętrach współczesnej części kompleksu, w parterze zaś mieszczą się 4 lokale usługowe. Miejsca dla pojazdów znajdują się w przestrzeni dwóch kondygnacji podziemnych.

- **2019-2021 Moderna Powiśle w Warszawie**- to inwestycja zlokalizowana przy ul. Zajęczej 1A w Warszawie, na granicy pomiędzy strefą oszałamiającej współczesnej architektury, skupionej przy Wybrzeżu Kościuszkowskim, a obszarem zwartej, miejskiej zabudowy, utkanej z wąskich ulic i proporcjonalnych budynków. W Moderna Powiśle te dwa światy łączą się duchem i materią: bierzemy w objęcia fragment przedwojennej historii Powiśla i oddajemy ją- odmienioną- teraźniejszości. Apartamenty ulokowano na pięciu piętrach, w parterze zaś mieszczą się 4 lokale usługowe. Miejsca dla pojazdów znajdują się w przestrzeni dwóch kondygnacji podziemnych.
- **2020-2023 Oliwa 501 w Gdańsku** – Kameralny kompleks biurowo-usługowy zlokalizowany przy głównej arterii Gdańska al. Grunwaldzkiej 501-503 w dzielnicy Oliwa. Świetnie usytuowany obiekt zapewnia łatwy i szybki dojazd różnymi środkami komunikacji. W odległości 260 m. znajduje się dworzec kolejowy/przystanek SKM, 300 m. przystanek autobusowy, 200 m. pętla tramwajowa, 1,2 km Arkońska Business Center, 850 m. Olivia Business Center – największe centrum biznesowe północnej Polski, 550 m. Park Oliwski im. Adama Mickiewicza, a 950 m. - Katedra Oliwska. Projekt powstał w znanej warszawskiej pracowni Grupa 5 Architekci przy współpracy z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. W architekturze „Oliwy 501" znajdziemy nawiązania do zabudowanej kamienicami wielkomiejskiej al. Grunwaldzkiej, jak i do ulicy Poczty Gdańskiej przywołującej nastrój podmiejskiego kurortu ze starym drzewostanem i usytuowanymi wzdłuż niej willami miejskimi. Bryła podzielona została na kilka części i nawiązuje do rytmu i skali dawnych podziałów parcelacyjnych otoczenia. W celu uzyskania zróżnicowanej architektury elewacje zaprojektowano z kilku materiałów: od płyt kamiennych, poprzez szlachetny tynk do szklanej ściany osłonowej i ceramicznych pilastrów. Z myślą o mieszkańcach Oliwy i użytkownikach budynku, zaprojektowano wewnętrzne patio, które zostało ożywione donicami z zielenią tworzącą przyjemny mikroklimat miejsca. Na parterze budynku znajduje się z kolei lokal gastronomiczny Bistro Oliwa, który powstał z myślą o przywróceniu kulinarnych tradycji miejsca. Wśród udogodnień Oliwy 501 można wymienić również: miejsce do ładowania samochodów elektrycznych, miejsca dla rowerów, skuterów i motocykli. Budynek jest również przyjazny dla osób niepełnosprawnych. „Oliwa 501" to 5400 m2 powierzchni inwestycji, z czego 3300 m2 stanowi powierzchnia użytkowa budynku. Budynek ma 4 kondygnacje nadziemne, a podziemny parking obliczono na 31 miejsc postojowych. Wjazd do garażu znajduje się od strony ulicy Majkowskiego, pod nim umiejscowiono zbiornik retencyjny wody opadowej o pojemności 195 m3.
- **2018 – 2024 Scala Apartamenty w Gdańsku**– to inwestycja zlokalizowana w Śródmieściu Gdańska, zaledwie 900 m od fontanny Neptuna, w ramach której powstało 7 budynków liczących od 3 do 6 kondygnacji. Architektura Scali jest pełna nowoczesnych interpretacji historycznej zabudowy Śródmieścia. Elewacja pokryta ręcznie formowaną ceramiką wysokiej klasy nadaje typowo gdański charakter ceglanych zabytków. Zróżnicowane formy wykończenia balkonów, zielone tarasy na najwyższych poziomach i wyniesienia podziemnej kondygnacji nadają charakteru. Każdy budynek Scali ma własny, unikalny sposób prowadzenia detalu architektonicznego. W przestrzeni osiedla powstały przytulne zielone alejki oraz bogate aranżacje roślinne nawiązujące do dawnych śródmiejskich ogrodów. Zamiast stanu deweloperskiego lokale wykończone są w Modelu M – podwyższonym standardzie Moderny, gotowym do zamieszkania. Oznacza to, że w momencie odbioru apartament będzie miał wygładzone i pomalowane ściany, ułożone podłogi, zamontowane drzwi, wykonaną łazienkę i kuchnię. To skrócenie czasu od odbioru do zamieszkania, oszczędność czasu i nerwów, ograniczenie uciążliwości długotrwałych sąsiedzkich remont w oraz szybszy zwrot z inwestycji w przypadku zakupu pod wynajem. Wykończenie jest dostępne w trzech ponadczasowych stylach, które zostały zaprojektowane tak, aby współgrać z pełną gamą aranżacji.
- **2022-2024 Chronos Apartamenty w Warszawie -** Inwestycja obejmująca budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na poziomie parteru oraz garażem podziemnym dwupoziomowym, zrealizowana przy al. Solidarności 153 w Warszawie w dzielnicy Wola. Projekt

o eleganckim stylu modernistycznym i ponadczasowej estetyce. Budynek posiada 7 kondygnacji naziemnych i obejmuje 108 apartamentów o ponadprzeciętnej wysokości pomieszczeń z oknami na pełną wysokość. Usługi w parterze dostępne z al. Solidarności i holu wejściowego stanowią ogólnodostępną przestrzeń publiczną. Wokół budynku od strony terenu wewnętrznego zaprojektowano teren zielony z nasadzeniami roślinnością niską i średniowysoką. Elementem charakterystycznym wykończenia elewacji są jasne płaszczyzny ścian w okładzinach kamiennych z wapienia jurajskiego o różnych fakturach i zróżnicowanej tektonice tworzącej trójwymiarowy relief dający efekt światłocienia. Strefa frontowa przyziemia budynku zawierająca usługi jest bardziej przeszklona, na kondygnacjach 3-6 elewacja jest podzielona w rytmicznym układzie portfenetrów ze szklanymi balustradami, zaprojektowanymi w układzie powtarzalnych sekwencji. Ostatnia kondygnacja zawierająca mieszkania z antresolami jest wycofana w stosunku do lica niższych kondygnacji. W ramach kolejnego etapu inwestycji planowana jest rozbudowa budynku o 6- kondygnacyjną część mieszkalną wielorodzinną z usługami w parterze, która kontynuować będzie swoją estetyka i funkcjonalnością istniejącą część budynku.

- **2023- 2025 Scala History** - w ramach inwestycji zrealizowany został trzykubaturowy budynek usługowy z apartamentami na wynajem, ze wspólną podziemną halą garażową. Istniejący na nieruchomości budynek zabytkowych Koszar (część A) został poddany przebudowie i rozbudowie o nowoprojektowane kubatury (części B i C). Nieruchomość zlokalizowana jest w Śródmieściu Gdańska na przecięciu ulic Podwale Przedmiejskie od strony południowej oraz Łąkowej od strony zachodniej. Po stronie północnej znajduje się nowo wybudowane osiedle mieszkaniowe „Scala Apartamenty", natomiast od wschodu znajduje się ulica Reduta Żbik. Budynek istniejący (część A), to budynek pokoszarowy, zwany „Czerwonymi Koszarami". Budynek powstał w latach 1887-89 i jest to obiekt sześciokondygnacyjny z umieszczonym w centralnej części poddaszem technicznym. Kształt budynku zbliżony jest do litery U, gdzie w środkowej części znajduje się główna klatka schodowa. Od niej na boki rozchodzą się skrzydła, prowadzące do bocznych klatek schodowych. Forma istniejącego budynku koszar pozostaje bez zmian. Zmiany na elewacjach mają charakter naprawczy i odtworzeniowy, a drobne korekty wynikają z dostosowania do projektowanego układu funkcjonalnego i wytycznych zawartych w programie prac konserwatorskich. Pod rozbudowanymi częściami B i C zaprojektowano wspólną garażową część podziemną na 66 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym 5 miejsc z ładowaniem elektrycznym. Część B połączona jest z częścią A przeszklonym holem-dziedzińcem. Łącznie na kondygnacjach nadziemnych zrealizowano 398 apartamentów typu studio: 191 apartamentów w części A, 144 apartamentów w części B, 63 apartamenty w części C.
- **2023- 2025 Antracyt** – apartamenty Antracyt zlokalizowane są przy ulicy Czyżewskiego w Gdańsku Oliwie. Jest to koncept mieszkaniowy, który doskonale wtapia się w otoczenie związane z zielenią Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. 350 metrów od Alei Grunwaldzkiej, głównej arterii łączącej Gdańsk z Sopotem gwarantuje dobrą komunikację z pozostałą częścią Trójmiasta. Jest to wyjątkowa lokalizacja z bezpośrednim wejściem do lasu oraz z łatwym dojazdem do najbardziej biznesowej części miasta, morza, Parku Oliwskiego, Ergo Areny czy modnego latem kurortu-Sopotu. Architektura charakteryzuje się naturalną, pełną cegłą na elewacji, wysokimi panoramicznymi oknami, dużymi loggiami i balkonami. W przestrzeni osiedla zaprojektowany jest kameralny teren rekreacyjny na dziedzińcu. Budynek posiada 5 kondygnacji nadziemnych, na których znajduje się 45 lokali mieszkalnych, w tym dwa lokale przystosowane dla osób niepełnosprawnych na parterze. 1 kondygnację podziemną stanowi parking, który obejmuje 52 miejsca postojowe w hali garażowej w tym dwa przystosowane dla potrzeb osób niepełnosprawnych oraz 2 miejsca postojowe zewnętrzne przystosowane dla potrzeb osób niepełnosprawnych. W hali garażowej zaprojektowano także 10 stanowisk do parkowania rowerów oraz 12 pomieszczeń na jednoślady.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
(zrealizowanego przez spółkę Moderna Holding sp. z o.o.)

Adres	81- 350 Gdynia, ul. Plac Kaszubski 7
Data rozpoczęcia	11.02.2010 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie:	05.05.2012 r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
(zrealizowanego przez spółkę celową- Zajęcza sp. z o.o.)

Adres	00-351 Warszawa, ul. Zajęcza 1A
Data rozpoczęcia	06.08.2019 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie:	10.06.2021 r.

OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE
(zrealizowane przez spółkę celową- Czyżewskiego Sp. z o.o.) inwestycja pod nazwą: ANTRACYT – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym.

Adres:	Gdańsk, ul. Czyżewskiego 31A
Data rozpoczęcia robót budowlanych:	13.05.2023 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie:	07.04.2025 r. (prawomocna 07.04.2025 r.)
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

Adres i nr działki ewidencyjnej:	Warszawa, województwo mazowieckie, działka gruntu nr 15/1, ul. Wilanowska 2, Wilanowska 4, dzielnica Śródmieście, obręb ewidencyjny 0604
Nr księgi wieczystej:	WA4M/00439059/9
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	w dziale IV księgi wieczystej złożono wniosek o wpis na rzecz banku pod firmą: BNP PARIBAS BANK POLSKA spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie (KRS 0000011571, REGON: 010778878) hipoteki umownej do kwoty 30.300.000,00 zł (trzydzieści milionów trzysta tysięcy złotych) na zabezpieczenie spłaty wszelkich wierzytelności pieniężnych banku wobec kredytobiorcy wynikających z umowy kredytu zawartej dnia 06 lipca 2026 roku lub powstałych w związku z nią, w szczególności wierzytelności o spłatę kwoty głównej kredytu oraz o zapłatę odsetek (w tym odsetek za

	opóźnienie), wszelkich prowizji, opłat z tytułu wcześniejszej spłaty, kosztów zerwania finansowania, podatków i wszelkich rekompensat, kosztów i wydatków obsługi finansowania, dochodzenia zaspokojenia, postępowań spornych oraz wszelkich innych należności ubocznych wynikających z umowy kredytu lub powstałych w związku z nią (nr wniosku w Repozytorium Centralnym: REP.C./NOTA/00615261/26; nr wzmianki: DZ. KW./ WA4M/74709/26/1)
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości:	Nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Inwestycja realizowana jest na terenie zabudowy śródmiejskiej, gdzie dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa (o funkcjach: biurowej, oświatowej, kultu religijnego, usługowej, handlowej, gastronomicznej). W pobliżu inwestycji zlokalizowane są liczne sklepy, restauracje, kawiarnie i inne punkty usługowe, co powoduje zwiększone natężenie ruchu ulicznego i pieszego. W bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji znajduje się Kościół Świętej Trójcy oraz zespół budynków Klasztoru Karmelitów Bosych w Warszawie, a nadto występuje strefa uciążliwości komunikacyjnych i akustycznych ulicy Wioślarskiej i Solec. Inne obiekty położone w sąsiedztwie inwestycji wpływające na warunki życia to: Bulwar Flotylli Wiślanej (ok. 150 m na wschód), Park marsz. E.Rydza-Śmigłego (bezpośrednie sąsiedztwo), Rynek Solecki (bezpośrednie sąsiedztwo), Przedszkole nr 5 „wesoła Piątka" (ok 180 m na zachód), Przedszkole nr 122 (ok. 350 m na południe), Ośrodek sportowy Solec (ok. 350 m na północny-zachód), kompleks szkół: Szkoła Podstawowa Specjalna nr 51, CXXXVI Liceum Ogólnokształcące Specjalne, Branżowa Szkoła I Stopnia Specjalna nr 62 (ok. 700 m na południowy- zachód), droga zbiorcza Aleje Jerozolimskie z linią tramwajową (ok. 500 m na północ), droga zbiorcza al. Armii Ludowej (ok. 750 m na południe), linia kolejowa nr 2, 448 ze stacją Warszawa Powiśle(ok. 800 m na północ). Teren inwestycji sąsiaduje w odległości ok. 600 m na zachód z obszarem uznanym za pomnik historii pn. „Warszawa – historyczny zespół miasta z Traktem Królewskim i Wilanowem" (zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 r. w sprawie uznania za pomnik historii) oraz parkiem kulturowym pn. „Historyczne Centrum Warszawy" (zgodnie z Uchwałą nr XCI/2981/2023 Rady m.st. Warszawy z dnia 7 grudnia 2023 r. w sprawie utworzenia parku kulturowego „Historyczne Centrum Warszawy", zmienioną uchwałami nr XII/399/2024 z dnia 28.11.2024 r. oraz XVII/733/2025 z dnia 24.04.2025).
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	**Plan ogólny gminy** Na terenie inwestycji nie obowiązuje plan ogólny gminy. Rada m.st. Warszawy przyjęła uchwałę nr VII/123/2024 z dnia 4 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego m.st. Warszawy. Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy uchwalone przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmienione uchwałą Nr L/1521/2009 dnia 26 lutego 2009 r. uzupełnioną uchwałą Nr LIV/1631/2009 z

		dnia 28 kwietnia 2009 r., zmienionej uchwałą Nr XCII/2689/2010 z 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 2021r.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak
	Miejscowy plan odbudowy	Brak
	Inne	Nieruchomość znajduje się na terenie założenia urbanistycznego ulicy Solec, wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego pod nr A-536 decyzją z lipca 1965 roku, a także na terenie zabytku archeologicznego – ślady osadnictwa nowożytnego – w granicach ul. B. Prusa, Czerniakowskiej, Smolnej Al. 3 Maja, Wioślarskiej, Solec wpisanego do rejestru zabytków pod nr C-45 decyzją z dnia 18 marca 1969 roku. Nieruchomość znajduje się na terenie układu urbanistycznego i zespołu budowlanego Osiedla Ludna ujętego w gminnej ewidencji zabytków utworzonej na podstawie zarządzenia nr 2998/2012 Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 24 lipca 2012 roku w sprawie założenia ewidencji zabytków Miasta Stołecznego Warszawy, pod sygnaturą SRO34161; ponadto budynek administracyjny przy ulicy Solec 57 wpisany jest indywidualnie do ww gminnej ewidencji zabytków pod sygnaturą SRO 10825.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	**Przeznaczenie terenu**	Nie dotyczy
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia	Nie dotyczy

	ludzi, przyrody i krajobrazu	
	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	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Powiśla Południowego – część I - uchwała nr XC/2964/2023 Rady m.st. Warszawy z dnia 16 listopada 2023 r.*	
	Przeznaczenie terenu	f4.2UKs-obiekty sakralne 3KDD-Pj – aleje pieszo-jezdne 6KD-PM-plac miejski d4.1 ZP-zieleń urządzona 1KDGP-droga główna ruchu J1.1 ZP- zieleń urządzona
	Maksymalna intensywność zabudowy	f4.2UKs -2,0 3KDD-Pj – nie ustalono 6KD-PM-0,07 d4.1 ZP- zakazuje się sytuowania budynków, dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych związanych z imprezami masowymi, 1KDGP- nie ustalono j1.1 ZP- zakazuje się sytuowania budynków
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie ustalono
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	f4.2UKs- 70% 3KDD-Pj – nie ustalono 6KD-PM- dla obiektu ujęcia wód podziemnych w stosunku do terenu - 1%, d4.1 ZP- zakazuje się sytuowania budynków, dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych związanych z imprezami masowymi, 1KDGP- nie ustalono

		j1.1 ZP- zakazuje się sytuowania budynków
	Maksymalna wysokość zabudowy	f4.2UKs- 12 m, przy czym dla budynków zabytkowych ustala się zachowanie istniejącej wysokości zabudowy, 3KDD-Pj – nie ustalono 6KD-PM- dla rozbudowy obiektu ujęcia wód podziemnych – 6m d4.1 ZP- zakazuje się sytuowania budynków, dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych związanych z imprezami masowymi, 1KDGP- nie ustalono j1.1 ZP- zakazuje się sytuowania budynków
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	f4.2UKs- 15% 3KDD-Pj – 10% 6KD-PM- 10% d4.1 ZP- 75% 1KDGP- 20% j1.1 ZP- 70%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	a)dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej - nie mniej niż 10 i nie więcej niż 18 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na 1000 m 2 powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub lokali, b) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: handlu detalicznego - nie mniej niż 15 i nie więcej niż 25 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na 1000 m 2 powierzchni sprzedażowej budynków lub lokali, c) dla budynków i pomieszczeń usługowych z zakresu sportu, rekreacji, oświaty, zdrowia, kultury - nie mniej niż 5 i nie więcej niż 15 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na 1000 m 2 powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub pomieszczeń, d) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: rzemiosła, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności albo innych nie wymienionych w lit. a, b i c - nie mniej niż 10 i nie więcej niż 18 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na 1000 m 2 powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub lokali, e) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny; dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych budownictwa społecznego - nie mniej niż 0,7 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny, f) dla budynków i pomieszczeń mieszkalnictwa zbiorowego (lub turystyki) z zakresu: hoteli, pensjonatów, burs szkolnych, domów studenckich, domów zakonnych, domów opieki społecznej - nie mniej niż 3 miejsca parkingowych dla samochodów osobowych na 10 łóżek.
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 wielorodzinna z uzupełniającą funkcją usługową
	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	Szerokość elewacji frontowej: dla części istniejącej-bez zmian, dla części projektowanej (rozbudowy)-20m. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: dla części istniejącej-bez zmian, dla części projektowanej (rozbudowy)-22m/ ±0,5m. geometria

	dachu: dla części istniejącej-bez zmian, dla części projektowanej (rozbudowy)-dach płaski, wysokość kalenicy (najwyższego punktu dachu) do 22m/ ±0,5m.
Forma architektoniczna	Należy dążyć do uzyskania ładu przestrzennego, tzn. do takich rozwiązań przestrzennych, które tworzyć będą harmonijną całość oraz uwzględniać w uporządkowanych relacjach
Usytuowanie linii zabudowy	W linii rozgraniczającej pasa drogowego ul. Wilanowskiej i ul. Solec (Wisłostrada, Rynek Solecki)- zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji. Dopuszcza się wykonanie wnioskowanych nadwieszeń wysuniętych poza obowiązującą linię zabudowy nie więcej niż 1,5 , o powierzchni nie przekraczającej 40% elewacji projektowanej w obowiązującej linii zabudowy
Intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,56
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu. W trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. W projekcie budowlanym należy określić sposób zagospodarowania mas zimnych w związku z realizacja inwestycji.
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Teren nie jest położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren wraz z istniejąca zabudową objęty jest ochrona konserwatorską. Stosuje się zasady określonej w art. 31 ust. 1a pkt 2 i ust. 2 ustawy z dnia 23.07.2023 r. 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	Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych- ul. Wilanowskiej i ul. Solec. Inwestycja zakłada przebudowę istniejącego zjazdu z ulicy Wilanowskiej oraz budowę dwukondygnacyjnego garażu podziemnego. Przepisy odrębne nie wymagają realizacji miejsc parkingowych na terenie objętym inwestycją.
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Inwestycję należy podłączyć do istniejącej infrastruktury inżynieryjnej- według umów zawartych między inwestorem a właściwymi jednostkami organizacyjnymi. Ewentualna przebudowa istniejących przyłączy kolidujących z inwestycją lub budowa nowych możliwa jest na warunkach określonych przez gestorów poszczególnych mediów. Realizacja ewentualnych przekładek i budowa nowych odcinków sieci po

		nowych trasach wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie ustalono
	Nadziemna intensywność zabudowy	Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,56
	Wysokość zabudowy	Dla części istniejącej- bez zmian, dla części projektowanej – 22m
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	**Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego**	*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Powiśla Południowego – część I przyjęty uchwałą nr XC/2964/2023 Rady m.st. Warszawy z dnia 16 listopada 2023 r.:* ➢ dopuszcza się realizację III linia metra: wzdłuż al. ks. Józefa Stanka 3KD-P (od skrzyżowania z ul. Rozbrat do rejonu Skweru Mirosława Iringha), a następnie w kierunku północnowschodnim; ➢ dopuszcza się realizację stacji metra pod Al. ks. Józefa Stanka 3KD-P, wyjścia ze stacji metra w rejonie ul. Rozbrat 2KDZ oraz w rejonie Skweru Iringha 3KD-PM (przy ul. Czerniakowskiej); ➢ dopuszcza się realizację Wisłostrady (1KDGP, 2KDGP, 3KDGP, 6KDZ/4KDGP, 5KDGP, 6KDGP, 7KDGP) w tunelu na obszarze planu, a w szczególności na odcinku pomiędzy skrzyżowaniami z Trasą Łazienkowską i ul. Ludną 5KDZ oraz dopuszcza się realizację skrzyżowań dwupoziomowych ulicy poprowadzonej w tunelu z ulicami i alejami pieszymi w poziomie terenu; ➢ Komunikacja rowerowa: 1) ustala się realizację wydzielonych dróg dla rowerów w liniach rozgraniczających lub pasów dla ruchu rowerowego dla: ul. Kruczkowskiego 3KDZ, Al. ks. Józefa Stanka - 3KD-P, 4KD-P (Park im. Marszałka Edwarda Rydza Śmigłego), Wisłostrady (ciąg ulic Solec 1KDGP, Wioślarskiej 2KDGP, 6KDZ/4KDGP i Wybrzeże Kościuszkowskie 5KDGP, 7KDGP), ul. Ludnej - 4KDZ, 5KDZ, 2) ustala się realizację ciągu pieszo-rowerowego na terenie Bulwarów Nadwiślańskich - tereny H/KP; 3) ustala się realizację wydzielonych dróg dla rowerów lub pasów dla ruchu rowerowego w liniach rozgraniczających Al. Jerozolimskich (na wiadukcie i moście - tereny 6KDZ/8KD-PM, 6KDZ/h1.1UH, 6KDZ/11KD-PM, 6KDZ/h4.1UH, 6KDZ/4KDGP, 6KDZ/6H/KP, 6KDZ/h10.2WS), a także wind osobowo-rowerowych łączących wiadukt Al. Jerozolimskich z poziomem terenu; ➢ ustala się zachowanie lub przebudowę linii tramwajowej, w tym sieci trakcyjnej oraz zachowanie lub realizację przystanków tramwajowych w Al. Jerozolimskich, na wiadukcie i na moście); ➢ dopuszcza się realizację pasów ruchu dla wspólnej komunikacji autobusowej i tramwajowej; ➢ dopuszcza się realizację wydzielonych pasów autobusowych lub pasów tramwajowo-autobusowych w Al. Jerozolimskich (na wiadukcie i moście); ➢ dopuszcza się realizację kanałów technologicznych lub tuneli

wieloprzewodowych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- dopuszcza się realizację publicznych ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich lub plejstoceńskich;
- ustala się zachowanie i rozbudowę istniejących zabezpieczeń przeciwpowodziowych, w szczególności dotyczy to budowli zabezpieczających, które znajdują się w pasie pomiędzy Wisłostradą a brzegiem Wisły; ustala się realizację niezbędnych zabezpieczeń przeciwpowodziowych w pasie pomiędzy Wisłostradą a brzegiem Wisły, przede wszystkim w miejscach szczególnie narażonych na przelanie się wody przez nasyp Wisłostrady;
- na terenach wchodzących w skład Parku im. Marszałka Edwarda Rydza Śmigłego ustala się realizację układu alejek i przestrzeni parkowych zgodnie z projektem planu, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejącego układu alei parkowych, dopuszcza lokalizację w szczególności: placów zabaw, miejsc gier, boisk sportowych, placów sportowych, mebli ulicznych; jak również dopuszcza się wyznaczenie stref dostępnych dla zwierząt oraz wydzielenie tych stref od miejsc zabawy dla dzieci;
- na terenie j5.2UHB dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejącej stacji jako samodzielnego obiektu; dopuszcza się realizację stacji paliw jako wbudowanej w budynek o funkcji usługowej (zgodnej z przeznaczeniem terenu)

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Saskiej Kępy - uchwała nr LXXXIII/2764/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 19 października 2006 r.

- ustala się rejony lokalizacji projektowanych bezkolizyjnych przejść dla pieszych:
- ustala się realizację wydzielonych dróg dla rowerów w liniach rozgraniczających ulic oznaczonych symbolem KUGP, KUG, KUZ (za wyjątkiem ciągu ulic: Francuska- Plac Przymierza- Paryska oraz ul.Zwycięzców na odc. ul.Saska-Wał Miedzeszyński- zlokalizowanych w strefie KZ1) poza przestrzenią jezdni.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Wiejskiej - uchwała nr XV/347/2019 Rady m.st. Warszawy z dnia 4 lipca 2019 r.

- Ustala się, że tereny oznaczone symbolami:
  1) 1.KD-L, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.1.KD-D, 4.2.KD-D, 5.KD-D, 6.KD-D, 7.KD-D są terenami przeznaczonymi dla realizacji celu publicznego jako grunty pod drogi publiczne;
  2) 4.UZ, 14.UAc, 20.UAc, 21.UAc są terenami przeznaczonymi dla realizacji celu publicznego jako budowa i utrzymanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy i administracji, publicznych obiektów ochrony zdrowia, placówek opiekuńczo-wychowawczych;
  3) 16.ZP, 17.ZP, 34.ZP, 1.KP, 2.KP, 3.KP są terenami przeznaczonymi dla realizacji celu publicznego jako grunty pod publiczne: parki, ciągi piesze;
  4) 8.MW, 23.MW, 24.UB, 25.ZU, 26.MW, 27.UB, 28.MW, 29.MW, 30.UD, 31.MW, 32.UB, 34.ZP są terenami przeznaczonymi dla realizacji celu publicznego z zakresu obiektów i urządzeń transportu publicznego, w szczególności obiektów i urządzeń III linii metra;
- Planowane ścieżki rowerowe:
  - ciąg pieszo-rowerowy "Na Skarpie" - od al. Na Skarpie w stronę północną do ul. Książęcej (na terenach 5.KD-D, 34.ZP),

- dopuszcza się realizację innych dróg dla rowerów w granicach obszaru objętego planem,
- dopuszcza się lokalizacje stacji Warszawskiego Roweru Publicznego i parkingów rowerowych w granicach obszaru objętego planem;

- parkingi podziemne - dopuszcza się:
- realizację parkingu podziemnego pod terenami dróg publicznych: 3.KD-D ul. B. Prusa i 5.KD-D Aleja Na Skarpie, wskazanego na rysunku planu,
- realizację parkingu na terenie 21.UAc, wskazanego na rysunku planu.

- tereny usług zdrowia, sportu i rekreacji, nauki (dopuszcza się: usługi: oświaty, opieki socjalnej i społecznej, kultury, administracji, budynki zamieszkania zbiorowego, inne usługi realizowane jako wbudowane lokale użytkowe w budynki);
- dopuszcza się zachowanie i rozbudowę istniejących oraz realizacje nowych urządzeń sportoworekreacyjnych, w szczególności boisk sportowych, placów zabaw:
- tereny usługi administracji państwowej (dopuszcza się: usługi kultury, inne usługi, realizowane jako wbudowane lokale użytkowe):

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Foksal - uchwała nr LII/1278/2017 Rady m.st. Warszawy z dnia 6 lipca 2017 r.

- Komunikacja piesza:
1) na obszarze planu ustala się realizację odcinka Alei Na Skarpie – pieszej i rowerowej alei wzdłuż Skarpy Warszawskiej pomiędzy kładką nad ul. Książęcą i kładką nad ul. Tamką; w szczególności ustala się realizację przejścia pieszego w poziomie terenu przez Al. Jerozolimskie na terenie projektowanego placu 1KD-PM przy wejściu do Stacji PKP Warszawa – Powiśle,
2) ustala się zachowanie i ukształtowanie publicznych dojść pieszych i połączeń rowerowych z Aleją Na Skarpie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
3) na terenach dróg publicznych na obszarze planu ustala się powiększenie przestrzeni dostępnych dla pieszych, w szczególności poprzez realizację pasaży pieszych oraz ciągów pieszo-jezdnych z pierwszeństwem dla ruchu pieszego;
4) ustala się zachowanie i budowę przejść dla pieszych w poziomie terenu przez Al. Jerozolimskie, ul. Książęcą, ul. Nowy Świat, przy czym dopuszcza się przebudowę istniejących przejść z zachowaniem lokalizacji w obrębie skrzyżowania;
5) ustala się zachowanie, przebudowę lub budowę przejść lub pasaży podziemnych, pod wiaduktem Al. Jerozolimskich oraz pod linią i przystankiem kolejowym, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów (proponowane lokalizacje wskazane na rysunku planu);
6) dopuszcza się realizację przejść lub pasaży podziemnych, pod przystankiem kolejowym i linią kolejową: łączących park im. Karola Beyera z Al. 3-go Maja 7KDD-PJ poprzez tereny d2.1ZP, d3.1KKd, e2.1ZP i 2KDZ/2.1U-K/S oraz łączących Park im. Karola Beyera z placem 3KD-PM poprzez tereny d2.1ZP, d3.1KKd i e2.1ZP;
7) ustala się zachowanie oraz dopuszcza się remont, przebudowę, budowę kładki dla pieszych nad ul. Książęcą w ciągu Alei Na Skarpie;

- Komunikacja rowerowa:
1) ustala się realizację dróg rowerowych w liniach rozgraniczających ulic lub pasów dla

ruchu rowerowego na terenach ulic: Al. Jerozolimskie 1KDZ i 2KDZ, Książęca 3KDZ i 4KDZ, Al. 3 Maja 7KDD-PJ oraz na terenach zieleni parkowej a11.1ZP, d2.1ZP oraz e1.1ZP, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

2) ustala się w realizację dróg rowerowych lub pasów dla ruchu rowerowego w liniach rozgraniczających Al. Jerozolimskich na wiadukcie;

3) dopuszcza się realizację ciągów pieszo-rowerowych w miejscach, w których nie ma technicznej możliwości realizacji drogi rowerowej oraz w miejscach, w których realizacja drogi rowerowej wymaga przebudowy ulicy, do czasu realizacji tej przebudowy;

4) na terenie Alei Na Skarpie ustala się realizację dróg rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych;

- Komunikacja tramwajowa:

1) ustala się zachowanie, remont, przebudowę linii tramwajowej w Al. Jerozolimskich;

2) dopuszcza się zachowanie dotychczasowej lokalizacji przystanków tramwajowych lub wyznaczenie rejonów nowych lokalizacji przystanków tramwajowych; przy czym ustala się realizację przystanków tramwajowych lub przystanków autobusowo-tramwajowych bezpośrednio przy przecięciu Al. Jerozolimskich z Aleją Na Skarpie;

3) dopuszcza się realizację pasów dla wspólnego ruchu tramwajowo-autobusowego w Al. Jerozolimskich, w tym na wiadukcie im. Ks. Józefa Poniatowskiego;

- Komunikacja kolejowa:

1) ustala się zachowanie, remont, przebudowę lub rozbudowę istniejącej średnicowej linii kolejowej, w szczególności odcinka usytuowanego w tunelu pod Al. Jerozolimskimi, dopuszcza się budowę urządzeń kolejowych;

2) ustala się zachowanie, przebudowę lub rozbudowę istniejącej stacji kolejowej Warszawa Powiśle;

- Komunikacja kołowa:

1) ustala się przebudowę Al. Jerozolimskich, jako reprezentacyjnej przestrzeni miejskiej przed Gmachem Muzeum Narodowego oraz na przecięciu z Traktem Królewskim i Aleją Na Skarpie, w zakresie przebudowy układu komunikacji kołowej, publicznej, rowerowej i pieszej, ukształtowanie posadzek i wyposażenia przestrzeni ulicy oraz zieleni przyulicznej,

2) ustala się przebudowę układu komunikacyjnego skrzyżowania Al. Jerozolimskich i ul. Nowy Świat (obecnie Rondo de Gaulle'a) z zachowaniem następujących zasad: dostosowanie układu komunikacyjnego do istniejącej i projektowanej otaczającej zabudowy, ograniczenie przestrzeni przeznaczonej dla ruchu kołowego i powiększenie przestrzeni przeznaczonych dla pieszych, uprzywilejowanie ruchu pieszego wzdłuż Traktu Królewskiego - ul. Nowy Świat (przejścia dla pieszych w poziomie terenu), ograniczenie wjazdu dla komunikacji indywidualnej z Al. Jerozolimskich w ul. Nowy Świat (w kierunku północnym) z zapewnieniem bezpośredniego przejazdu na ciągu ul. Nowy Świat dla publicznej komunikacji autobusowej oraz pojazdów uprzywilejowanych,

3) ustala się przebudowę układu komunikacyjnego Ronda de Gaulle'a z zachowanie następujących zasad: dostosowanie układu komunikacyjnego do otaczającej,

ograniczenie przestrzeni przeznaczonej dla ruchu kołowego i powiększenie przestrzeni przeznaczonych dla pieszych, uprzywilejowanie ruchu pieszego wzdłuż Traktu Królewskiego - ul. Nowy Świat, w tym w formie przejścia dla pieszych w poziomie terenu, ograniczenie wjazdu dla komunikacji indywidualnej z Al. Jerozolimskich w ul. Nowy Świat (w kierunku północnym) z zapewnieniem bezpośredniego przejazdu na ciągu ul. Nowy Świat dla publicznej komunikacji autobusowej oraz pojazdów uprzywilejowanych.

Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Informacja o wydanych decyzjach w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego:

- przebudowa, nadbudowa i rozbudowa budynku „M" Kancelarii Sejmu – urzędu administracji państwowej wraz ze zmianą zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną- decyzja nr 1/ŚRÓ/C1/22 licp z 23.02.2022 r.
- rozbudowa, nadbudowa i przebudowa skrzydła C szpitala, ul. Czerniakowska 231, decyzja nr 4/CP/ŚRÓ/2022 z 09.02.2022 r.,;
- budowa kolektora Mokotowskiego BIS- Etap II wraz z przepompownią opróżniającą, budynkiem energetycznym wraz z przebudową: obiektu zrzutowego Płyta Desantu, istniejących sieci kolidujących ul. Czerniakowska, ul. Solec, dz. ew. nr 47 (cz.); 11/2 (cz.), 83/4 (cz.), 84 (cz.), 101/2 (cz.), 106 (cz.); 1 (cz.), 2/1 (cz.), 2/2 (cz.), 3/3 (cz.); 1/3 (cz.), 49/2 (cz.), 81/1 (cz.); 1/4 (cz.), 9/1 (cz.), 10, 11/2 (cz.), 13/1 (cz.), 13/5 (cz.), 16; 1, 13 (cz.); 5/4 (cz.), 16/2 (cz.), 28 (cz.); 2 (cz.), 6 (cz.); 35/2 (cz.), 37 (cz.) obr. 5-06-04; 5-06-06; 5-06-07; 5-06-09; 5-06-10; 5-06-11; 5-06-13; 5-06-14; 5-06-16- *decyzja nr 10/PRD/C2/23 licp z 14.07.2023r.*
- budowa hali sportowej do piłki siatkowej plażowej wraz z zapleczem socjalnym, ul. Zaruskiego, dz. ew. nr 10 (cz.) obr. 5-06-07, decyzja nr 53/WZ/ŚRÓ/2022 (27.06.2022), przeniesiona dec. nr 24/SRD/WZ/2025/P z 28.03.2025 r.,

Informacja o wydanych decyzjach o warunkach zabudowy:

- montaż pomostu pływającego z platformą oraz dwoma trapami służącymi do cumowania jednostek pływających dz. 5/1 ul. Zaruskiego decyzja nr 44/WZ/ŚRÓ/2022 z 01.06.2022 r.
- nadbudowa budynku usługowo-handlowego o jedną kondygnację biurowo-usługową ul. Solec 50-decyzja nr 76/WZ/ŚRÓ/2023 z 10.10.2023 r.
- budowa wielofunkcyjnego budynku usługowego z bosmanatem wraz z zagospodarowaniem terenu ul. Solec 8- decyzja nr 72/WZ/SRÓ/2023 z 12.09.2023 r.

Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach

- Budowa mostu nad kanałem portowym oraz drogi dojazdowej do obsługi komunikacyjnej zachodniego nabrzeża Portu Czerniakowskiego, dz. ew. nr 1, 13, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 14; 1, 2/1, 4, 5/1, 8, 9 obr. 5-06-11; 5-06-07, przy ul. Zaruskiego w Dzielnicy Śródmieście- decyzja nr 142/OŚ/2021 z 19.04.2021 r.,
- Wykonanie otworu hydrogeologicznego (studni) dla potrzeb realizacji ujęcia wody podziemnej z warstwy oligoceńskiej, dz. ew. nr 77 (cz.) obr. 5-06-05, ul. Wiejska 4/6/8 w Dzielnicy Śródmieście, decyzja nr 195/OŚ/2025 z 04.06.2025 r.
- Budowa urządzenia rekreacyjnego w formie platformy startowej balonu widokowego na

Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak
Miejscowych planach odbudowy	Brak
Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak

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	Brak
Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak
Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak
Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak
Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak
Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak
Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak
Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak
Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak
Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę	TAK
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	NIE
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja znak UD-IX-WAB.6740.372.2024.MDM wydana dnia 04.07.2025 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy (ostateczna i prawomocna z dniem 25.07.2025 r.), zmieniona decyzją znak UD-IX-WAB.6740.449.2025.MDM wydana dnia 15.06.2026 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy (ostateczna i prawomocna z dniem 01.07.2026 r.).
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy
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
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie robót budowlanych: do 30.10.2025 r., planowane zakończenie robót budowlanych do dnia 31.12.2028 r.
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	**Liczba budynków**: Przedsięwzięcie deweloperskie polega na przebudowie i rozbudowie istniejącego budynku biurowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami oraz zmianą zagospodarowania terenu i niezbędnej infrastruktury technicznej **Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)**: Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu będzie liczona na podstawie pomiarów powykonawczych dokonanych przed wydaniem lokalu na zlecenie Dewelopera przez osobę uprawnioną, zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022, gdzie pomiar wykonany będzie pomiędzy ścianami ograniczającymi lokal na poziomie podłogi w stanie wykończonych ścian z pominięciem znajdujących się w lokalu, powierzchni jakie zajmują ściany konstrukcyjne, ściany działowe i obudowy instalacji technologicznych (szachty instalacyjne, kominy) budynku oraz otwory drzwiowe i okienne w ścianach wydzielających lokal.
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne: środki własne: 20 % środki z kredytu: 80 %

przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	W następujących instytucjach finansowych	BNP Paribas Polska S.A. z siedzibą w Warszawie
Środki ochrony nabywców	Środki pieniężne wpłacane przez nabywców z tytułu nabycia lokali, przekazywane są na indywidualny otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny wynosi 0,45%	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępem realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonych w jego harmonogramie. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w jego harmonogramie. Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Bank prowadzący rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy. Bank prowadzący rachunek na żądanie Nabywcy informuje Nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach oraz stanie salda na rachunku powierniczym. Koszty prowadzenia rachunku obciążają Dewelopera. Bank wypłaci środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na rachunek powierniczy wyłącznie w następujących przypadkach: nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz ceny lokalu, lub gdy bank otrzyma umowę przeniesienia własności lokalu na Nabywcę – w kwocie stanowiącej różnicę między ceną lokalu a kwotami dotychczas wypłaconymi, W przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie, bank wypłaci Deweloperowi pozostałe na rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa własności lokalu w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177) – dalej „**Ustawa**" . W przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa powyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwraca Nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku. Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa powyżej, informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie. Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez dewelopera obowiązku informacyjnego, o którym mowa w zdaniu poprzednim. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera lub Nabywcę z przyczyn wskazanych w art. 43 Ustawy, bank wypłaci na rzecz Nabywcy środki pozostałe na rachunku powierniczym wpłacone na poczet ceny lokalu, w nominalnej wysokości, a wypłata nastąpi niezwłocznie po	

	przedstawieniu w banku: kopii pisemnego oświadczenia Dewelopera lub Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, w którym będzie podana przyczyna określona w art. 43 Ustawy, kopii dowodu doręczenia powyższego oświadczenia do adresata oraz -w przypadku, gdy odstąpienia dokonuje Nabywca- kopii pisemnego oświadczenia Nabywcy z podpisem notarialnie poświadczonym z bezwarunkową zgodą na wykreślenie roszczenia z tytułu umowy deweloperskiej z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. W przypadku, gdy dojdzie do rozwiązania umowy deweloperskiej z innych przyczyn niż odstąpienie na podstawie art. 43 Ustawy, bank wypłaci środki wpłacone na rachunek powierniczy na poczet ceny lokalu zgodnie z treścią wspólnej dyspozycji złożonej pisemnie w Banku przez Nabywcę i Dewelopera, przy czym podpis Nabywcy pod tą dyspozycją powinien zostać poświadczony przez notariusza.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	BNP Paribas Bank Polska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO W ETAPACH:

ETAPY PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	Termin zakończenia każdego z etapów	Procentowy szacunkowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia Deweloperskiego
Etap I: zakup gruntu 83% geodezja (wytyczenie budynku)	31.01.2026 r.	25%
Etap II: zakup gruntu 100% prace przygotowawcze przygotowanie platformy pod wykonanie ścian szczelinowych odtworzenie stropów żelbetowych w budynku A projekt budowlany i wykonawczy	30.07.2026 r.	11%
Etap III: fundamenty stan zerowy (strop nad -2) izolacja (pod płytą fundamentową) instalacja elektryczna (wykonanie uziomów w płycie fundamentowej) instalacja sanitarna (wykonanie instalacji w płycie fundamentowej) roboty ziemne wykonanie badań archeologicznych wykonanie ścian szczelinowych 100 %	30.09.2026 r.	10%
Etap IV:	31.12.2026 r.	10%

stan zerowy (strop nad -1) prace stanu surowego (strop nad II piętrem) ścianki działowe (parter) instalacja wentylacyjna (parter-piony) instalacja elektryczna mieszkań (parter- mieszkania) instalacja sanitarna (parter - piony)		
Etap V: prace stanu surowego 90% instalacja wentylacyjna (I,II-III piętra - piony) instalacja elektryczna mieszkań (I,II-III piętra) instalacja sanitarna (I,II-III piętra - piony) ścianki działowe 75%	30.05.2027 r.	11%
Etap VI: instalacja wentylacyjna (IV,V, VI piętro - piony) instalacja elektryczna mieszkań (IV, V, VI piętro) instalacja sanitarna (IV, V, VI piętro - piony) tynki 60% elewacja 50% prace stanu surowego 100 % podłoża i posadzki 20 % stolarka okienna 60 % ścianki działowe 100% dach konstrukcja 100 % dach pokrycie 100 %	31.12.2027 r.	12%
Etap VII: stolarka okienna 100% tynki 90% elewacja 70% witryny zewnętrzne 100% podłoża i posadzki 75% stolarka drzwiowa (stolarka kondygnacje podziemne, ościeżnice montażowe parter, I,II,III,piętro) wykończenie klatki schodowej (tynki) instalacja wentylacyjna (hala garażowa) instalacja elektryczna mieszkań (hala garażowa) instalacja sanitarna (hala garażowa) windy	30.06.2028 r.	11%
Etap VIII: przyłącze energetyczne przyłącze wody i kanalizacji przyłącze wód opadowych przyłącze c.o. przyłącze teletechniczne przyłącze telewizyjne zagospodarowanie terenu 100% geodezja izolacje	31.12.2028 r.	10,00%

stolarka drzwiowa 100%		
tynki 100%		
elewacja 100%		
podłoża i posadzki 100%		
roboty malarskie 100%		
instalacja wentylacyjna (osprzęt)		
instalacja elektryczna mieszkań (osprzęt)		
instalacja sanitarna (osprzęt)		
elementy ślusarskie		
wykończenie klatki schodowej		
prawomocne pozwolenie na użytkowanie		

DOPUSZCZENIE WALORYZACJI CENY ORAZ OKREŚLENIE ZASAD WALORYZACJI:
Waloryzacja ceny nie jest przewidziana.

Zgodnie z § 5 ust. 2 umowy deweloperskiej, wystąpienie różnicy pomiędzy powierzchnią projektowaną a ostateczną powierzchnią użytkową lokalu ustaloną w sposób, o którym mowa w §5 ust. 1 umowy deweloperskiej, przekraczającej +/- 2% powierzchni użytkowej lokalu, skutkować będzie korektą ceny lokalu poprzez odpowiednie pomniejszenie lub powiększenie ceny lokalu i uprawniać będzie Nabywcę do skorzystania z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej, bez obowiązku zapłaty kary umownej przez Nabywcę.

Zgodnie z § 6 ust. 2 umowy deweloperskiej – W przypadku zmian stawek podatku od towarów i usług (VAT) w trakcie trwania umowy, cena może ulec zmianie stosownie do skutków tych zmian. Deweloper zawiadomi Nabywcę listem poleconym o proponowanej **zmianie ceny**, w terminie do 14 dni od daty wejścia w życie zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT). Nabywcy, jeżeli nie wyraża zgody na zmianę ceny w związku ze zmianą stawek podatku od towarów i usług (VAT), przysługuje **prawo odstąpienia** od umowy poprzez złożenie Deweloperowi stosownego oświadczenia w terminie 21 dni od dnia otrzymania informacji od Dewelopera w tym przedmiocie, nie później jednak niż do dnia 31.08.2029 roku. W przypadku niewyrażenia przez Nabywcę zgody na zmianę ceny w związku ze zmianą stawek podatku od towarów i usług (VAT), Deweloperowi przysługuje prawo odstąpienia od umowy poprzez złożenie Nabywcy stosownego oświadczenia w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia upływu 21-dniowego terminu do odstąpienia od umowy przez Nabywcę, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, nie później jednak niż do dnia 30.10.2029 roku. W przypadku, gdy zmiana stawki podatku od towarów i usług (VAT) polega na jego obniżeniu, spowoduje to **obniżenie ceny** o kwotę stanowiącą różnicę między dotychczasową ceną brutto, a kwotą stanowiącą sumę podanej w umowie ceny netto i nowej stawki VAT i w takim przypadku Deweloper zwróci Nabywcy ewentualną nadpłatę ceny lokalu. Odstąpienie od umowy z powodu zmiany stawki podatku VAT, nie rodzi obowiązku zapłaty kary umownej.

<u>WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY</u> 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

<u>A. ODSTĄPIENIE OD UMOWY PRZEZ NABYWCĘ.</u>

1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:
   a) jeżeli umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy,
   b) jeżeli informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy,
   c) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach,
   d) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy,
   e) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,

f) w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy,
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,
h) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie,
i) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy,
j) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy,
k) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

W przypadkach, o których mowa w ust. 1 lit. a) - e), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia zawarcia tej umowy.

W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. f), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.

W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. g), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. h), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.

W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa powyżej, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. Nabywcy przysługuje zwrot wpłaconych dotąd kwot na warunkach wynikających z Umowy Rachunku opisanej w § 2 umowy deweloperskiej, zaś w przypadku gdy kwoty z indywidualnego rachunku bankowego Nabywcy zostały przekazane przez Bank Deweloperowi, zwrot wypłaconych dotąd kwot przekazanych Deweloperowi przez Bank nastąpi niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu spełniającego wymogi określone w ust. 6 poniżej wraz ze wskazaniem numeru rachunku bankowego, na który ma nastąpić zwrot.

2. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę prawa własności lokalu w terminie, o którym mowa w §9 ust. 1 umowy, chyba że nie przeniesienie prawa własności nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Nabywcy. W tym przypadku, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa własności lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. W przypadku odstąpienia od umowy przez Nabywcę w sytuacji określonej w niniejszym ustępie, Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości 10% (dziesięć procent) Ceny.
3. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa lokalu ulegnie zmianie z przyczyn architektoniczno-konstrukcyjnych i wykonawczych o więcej niż 2% (dwa procent) w stosunku do powierzchni przyjętej w projekcie budowlanym. Nabywca może skorzystać z tego prawa w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia poinformowania go o tym fakcie przez Dewelopera, nie później niż do dnia 31.08.2029 roku.
4. Ponadto Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku określonym w § 6 ust. 2 umowy, tj. w przypadku zmian stawek podatku od towarów i usług (VAT) w trakcie trwania umowy, w wyniku których cena może ulec zmianie stosownie do skutków tych zmian. Nabywcy, jeżeli nie wyraża zgody na zmianę ceny w związku ze zmianą stawek podatku od towarów i usług (VAT), przysługuje prawo odstąpienia od umowy poprzez złożenie Deweloperowi stosownego oświadczenia w terminie 21 dni od dnia otrzymania informacji od Dewelopera w tym przedmiocie, nie później jednak niż do dnia 31.08.2029 roku.
5. W przypadku odstąpienia od umowy przez Nabywcę na zasadach określonych w ustępie 2, 3 i 4 powyżej, Nabywcy przysługuje prawo do zwrotu wpłaconych dotąd na poczet ceny przedmiotu umowy kwot na zasadach określonych w § 2 ust 1 lit e) umowy, zaś w przypadku gdy kwoty z indywidualnego rachunku bankowego Nabywcy zostały przekazane przez Bank Deweloperowi, zwrot wpłaconych dotąd kwot, przekazanych Deweloperowi przez Bank nastąpi niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia otrzymania przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu spełniającego wymogi określone w ust. 6 poniżej wraz ze wskazaniem numeru rachunku bankowego, na który ma nastąpić zwrot.
6. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z działu III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości wszelkich roszczeń Nabywcy z tytułu umowy deweloperskiej wyrażoną w formie umożliwiającej wykreślenie takiego roszczenia.
7. W przypadku, gdy Lokal został już odebrany, zwrot należnych Nabywcy kwot, może nastąpić dopiero po wydaniu przez Nabywcę Lokalu Deweloperowi i podpisaniu przez Nabywcę faktury korygującej (faktur korygujących) do faktury VAT dokumentujących wpłaty Nabywcy na poczet Ceny, a nadto zastosowanie znajdą postanowienia § 10 ust. 5-6 umowy deweloperskiej.

B. ODSTĄPIENIE OD UMOWY PRZEZ DEWELOPERA

1. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej 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.
2. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej listem poleconym na adres wskazany w komparycji umowy w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
3. W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera, wobec wystąpienia (łącznie lub osobno) okoliczności, za które odpowiada Nabywca, wskazanych wyżej w ust. 1 i/lub ust. 2 Nabywca zapłaci Deweloperowi zryczałtowane odszkodowanie w wysokości 10% Ceny. Nabywcy przysługuje zwrot wpłaconych przez niego kwot w ich nominalnej wysokości pomniejszonych o zryczałtowane odszkodowanie, o którym mowa powyżej i na warunkach wynikających z Umowy Rachunku opisanej w § 2 umowy, zaś w przypadku, gdy kwoty z indywidualnego rachunku bankowego Nabywcy zostały przekazane przez Bank Deweloperowi, zwrot wpłaconych dotąd kwot przekazanych Deweloperowi przez Bank, nastąpi w terminie 30 dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy przez Dewelopera, jednak nie wcześniej niż po zwrocie przez Nabywcę lokalu, o ile został już Nabywcy wydany. Deweloper może powstrzymać się z zapłatą powyższych kwot do dnia doręczenia Deweloperowi przez Nabywcę oświadczenia w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi zawierającego zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności lokalu oraz informację o numerze rachunku bankowego, na który ma nastąpić zwrot, a nadto podpisaniu przez Nabywcę faktury korygującej (faktur korygujących) do faktury VAT dokumentujących wpłaty Nabywcy na poczet Ceny.
4. W przypadku, gdy lokal został już odebrany, zwrot należnych Nabywcy kwot, które zostały przekazane z indywidualnego rachunku bankowego Nabywcy przez Bank Deweloperowi, może nastąpić dopiero po wydaniu przez Nabywcę lokalu Deweloperowi.

INNE INFORMACJE

I. Informacje dodatkowe dotyczące Inwestycji

1. Bezobciążeniowe odłączenie lokalu do nowo założonej księgi wieczystej.

Najpóźniej do dnia zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu wierzyciele, których wierzytelności zabezpieczone zostaną poprzez ustanowienie hipoteki na Nieruchomości, wydadzą pisemną zgodę na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności na Nabywcę wraz z prawami z nim związanymi po wpłaceniu całej ceny sprzedaży przez Nabywcę na rachunek bankowy wskazany w § 6 ust. 3 umowy deweloperskiej, prowadzony przez BNP Paribas Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie.

2. Służebności konieczne do ustanowienia na Nieruchomości:

Zgodnie z treścią § 8 ust. 4 umowy deweloperskiej Nabywca wyraża zgodę na wybudowanie oraz na nieodpłatne i nieograniczone w czasie umieszczenie na Nieruchomości sieci wodociągowej, ciepłowniczej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, energetycznej, telewizyjnej, informatycznej, telefonicznej oraz innych sieci, instalacji, budynków i urządzeń obsługujących Budynek oraz Nieruchomość Wspólną. Deweloper jest upoważniony do wyrażenia zgody na ich usytuowanie oraz nieodpłatnego ustanowienia na rzecz dostawców mediów oraz właścicieli wymienionych wyżej sieci, budynków i urządzeń lub na rzecz należących do nich nieruchomości odpowiednich służebności, w tym służebności gruntowych lub przesyłu, a Nabywca udziela Deweloperowi oraz radcy prawnemu Monice Agackiej-Prokopczuk (numer wpisu GD/GD/3382 Okręgowa Izba Radców Prawnych w Gdańsku), obu łącznie i każdemu z osobna pełnomocnictwa do zawierania w imieniu Nabywcy takich umów służebności, z prawem do udzielania dalszych pełnomocnictw. Nabywca w Umowie Przeniesienia wyrazi zgodę na nieodpłatne udostępnianie Nieruchomości Wspólnej i każdej jej części dostawcom mediów, innym właścicielom sieci i urządzeń, ich następcom prawnym oraz każdej osobie, która wykaże się upoważnieniem udzielonym przez wyżej wspomniane podmioty, w celu wykonania czynności związanych z wybudowaniem, konserwacją, utrzymaniem, zainstalowaniem, lokalizacją, modernizacją oraz eksploatacją należących do nich sieci i

urządzeń, a nadto zrzeknie się roszczeń z tytułu lokalizacji na Nieruchomości Wspólnej urządzeń infrastruktury wyżej opisanej.

Zgodnie z treścią § 8 ust. 10 umowy deweloperskiej Nabywca wyraża zgodę na ustanawianie odpłatnych i nieodpłatnych służebności przejazdu i przechodu przez ciągi piesze i pieszo-jezdne obciążających Nieruchomość, jak również innych odpłatnych i nieodpłatnych służebności, w tym przejazdu i przechodu przez ciągi piesze i pieszo-jezdne, obciążających inne nieruchomości, na rzecz Nieruchomości Wspólnej. Nabywca zobowiązuje się w Umowie Przeniesienia na żądanie Dewelopera do ustanowienia służebności, o których mowa w niniejszym paragrafie, o ile do dnia zawarcia Umowy Przeniesienia nie zostaną ustanowione. Nabywca udziela Deweloperowi oraz radcy prawnemu Monice Agackiej-Prokopczuk (numer wpisu GD/GD/3382 Okręgowa Izba Radców Prawnych w Gdańsku), wszystkim łącznie i każdemu z osobna, z prawem do udzielenia dalszych pełnomocnictw, pełnomocnictwa do ustanowienia służebności, o których mowa w niniejszym ustępie, na warunkach według uznania Dewelopera.

3. Informacja o zawarciu Umowy Drogowej z Miastem Stołecznym Warszawa

W dniu 26.05.2025 roku Deweloper zawarł z Miastem Stołecznym Warszawa, umowę nr ZT/SR/U/6/2025 (dalej: Umowa Drogowa), której przedmiotem jest określenie warunków realizacji przebudowy drogi, tj. ul. Wilanowskiej, oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania terenu MPZP jako droga 12KDL, na działce o numerze ewidencyjnym 44 z obrębu 5-06-04 położonej w Warszawie, stanowiącej własność m.st. Warszawy, na odcinku wskazanym na załączniku graficznym nr 1 do Umowy Drogowej, która jest niezbędna do obsługi komunikacyjnej inwestycji nie drogowej (Przedsięwzięcia Deweloperskiego). Koszty przebudowy drogi, w tym koszty sporządzenia niezbędnej dokumentacji, ponosi Deweloper.
Podstawę prawną do zawarcia ww. umowy stanowi art. 16 ustawy o drogach publicznych, zgodnie z którym budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, a szczegółowe warunki budowy lub przebudowy tych dróg określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.

II. Deweloper informuje, iż w lokalu przedsiębiorstwa (w Warszawie przy ul. Zajęczej 1A lok. U2) można zapoznać się z następującymi dokumentami:

1. aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości,
2. wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego dla Dewelopera,
3. decyzją o pozwolenia na budowę dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego RIVA APARTAMENTY,
4. sprawozdaniem finansowym Dewelopera oraz Moderna Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Spółka dominująca wobec Dewelopera) za ostatnie 2 lata,
5. projektem architektoniczno-budowlanym dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego RIVA APARTAMENTY,
6. dokumentem potwierdzającym zobowiązanie wierzyciela hipotecznego do udzielenia zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w BNP Paribas Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2253).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec BNP Paribas Polska S.A. z siedzibą w Warszawie,
- 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,
- BNP Paribas Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie korzysta także z następujących znaków towarowych:
  znak słowny BNP Paribas Bank zielonych zmian - numer R.502630
  znak słowny BNP Paribas Bank dobrych decyzji- numer R.375027
  oraz logotypu:

  BNP PARIBAS

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA – na oddzielnej karcie.

Podpis dewelopera oraz pieczęć firmowa