

PROSPEKT INFORMACYJNY
dla przedsięwzięcia developerskiego
Osiedle „Park Leśny Rembertów” ETAP VIII Budynki L1 i L2 w Warszawie
 Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 3.12.2025 r.

CZĘŚĆ OGÓLNA**I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	Park Leśny Rembertów Sp. z o.o.
Adres	Biuro Zarządu: al. Jerozolimskie 200 bud. 2 lok. 300, 02-486 Warszawa Biuro Sprzedaży: ul. Chełmżyńska 198 lokal usługowy nr 5, 04-464 Warszawa
Numer NIP i REGON	NIP 701-039-97-11 REGON 146930757
Numer telefonu	Biuro Zarządu: 22 868 03 86 Biuro Sprzedaży: 22 110 26 64
Adres poczty elektronicznej	Biuro Zarządu: biuro@parklesnyrembertow.pl Biuro Sprzedaży: anita.lipska@parklesnyrembertow.pl ; hanna.chocianowska@parklesnyrembertow.pl ;
Numer faksu	Nie dotyczy
Adres strony internetowej dewelopera	www.parklesnyrembertow.pl

II. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Park Leśny Rembertów Budynek F1 i F2 ul. Chełmżyńska 196 A i ul. Chełmżyńska 196 B 04-464 Warszawa
Data rozpoczęcia	30.11.2020 r.

Park Leśny Rembertów Sp. z o.o.
Al. Jerozolimskie 200 bud. 2 lok. 300
02-486 Warszawa

tel. +48 22 868-03-86
www.parklesnyrembertow.pl

Wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS dla Warszawy
XII Wydział Gospodarczy KRS 0001005755
Wkład wniesiony: 6.000,00 zł

NIP: 701-039-97-11
REGON: 146930757

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Zaświadczenie nr IIIOT/160/U/2022 o braku sprzeciwu na użytkowanie z dnia 28.04.2022 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Park Leśny Rembertów Budynek E1 i E2 ul. Chełmżyńska 198 E i ul. Chełmżyńska 198 F 04-464 Warszawa
Data rozpoczęcia	15.09.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Prawomocne pozwolenie na użytkowanie DEC NR – IIIOT/57/U/2023 z dnia 02.03.2023 r. uprawomocnione w dniu 08.03.2023 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Park Leśny Rembertów Budynek H1 i H2 ul. Chełmżyńska 19G E i ul. Chełmżyńska 196 F 04-464 Warszawa
Data rozpoczęcia	30.11.2023 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Prawomocne pozwolenie na użytkowanie DEC NR – IIIWT/237/U/2025 z dnia 05.06.2025 r. uprawomocnione w dniu 09.06.2025 r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie prowadzi się (nigdy nie prowadzono) postępowania egzekucyjnego przeciwko deweloperowi lub dotyczące przedmiotowej nieruchomości.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu	Ulica Chełmżyńska w Warszawie, Dzielnica Rembertów, m.st. Warszawa; na części Nieruchomości stanowiących działki o

ewidencyjnego	numerach ewidencyjnych: 1/11, 1/20, 19/4, 20/15, 20/5 i 20/2 o łącznym obszarze 2,0445 ha;	
Numer księgi wieczystej	WA6M/00536915/2, WA6M/00489756/4, WA6M/00504105/8, WA6M/00447995/5	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	<ol style="list-style-type: none"> roszczenia nabywców o ustanowienie hipotek umownych, które będą obciążały lokale, będące przedmiotem już zawartych umów deweloperskich, wniosek o wykreślenie roszczenia nabywcy o ustanowienie hipoteki 	
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	Od północy od strony Ząbek inwestycja graniczy z osiedlem domów wielorodzinnych i jednorodzinnych; od wschodu znajdują się tereny z lasem; od południa znajdują się tereny przemysłowe należące do elektrociepłowni Kawęczyn; od zachodu inwestycja graniczy z drogą powiatową (ul. Chełmżyńska) za którą dalej w kierunku zachodnim znajdują się tereny zielone- ogródki działkowe.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy: Nie dotyczy	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji: Nie dotyczy
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: Nie dotyczy	
	Miejscowy plan odbudowy: Nie dotyczy	
	Inne: Decyzja Nr 82/2019 o Warunkach Zabudowy z dnia 19.12.2019 r. uprawomocniona dnia 17.01.2020 r.	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna	Nie dotyczy

inwestycyjnym

	nadziemna intensywność zabudowy	
	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 ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	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 100 m od	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność	Nie dotyczy

granicy terenu objętego
przedsięwzięciem
deweloperskim lub zadaniem
inwestycyjnym

zabudowy	
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

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	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: Projektowane budynki L1 i L2 są przewidziane do realizacji jako kolejny etap inwestycji osiedla Park Leśny Rembertów w rejonie ulicy Chełmżyńskiej 196, w dzielnicy Rembertów. Przy budynkach L1 i L2 od strony wschodniej projektuje się miejsca postojowe. Na terenie projektuje się teren zabaw i rekreacji wyposażony w zestaw zabawowy, piaskownicę, ławki i kosze na śmieci. Na terenie inwestycji projektuje się zewnętrzne miejsce gromadzenia odpadów stałych w postaci wolnostojącej altany śmietnikowej, zadaszonej z ażurowymi ścianami (zabudowa systemowa z siatki lub paneli z blachy stalowej powlekanej). Altana zostanie zlokalizowana od strony południowej.	
	gabaryty	długość / szerokość / wysokość obiektu: L1: 41,33 / 21,8 / 18,93 m L2: 39,25 / 21,8 / 19,17 m
	forma architektoniczna	Dwa budynki mieszkalne, wielorodzinne z garażami podziemnymi posiadającymi dwa odrębne wjazdy-wyjazdy, oraz dwoma zespołami infrastruktury technicznej, posadowione na wspólnej płycie fundamentowej

usytuowanie linii zabudowy	Ze względu na usytuowanie projektowanych budynków w znacznej odległości od ul. Chełmżyńskiej, nie wyznacza się nowej nieprzekraczalnej linii zabudowy od tej ulicy. Planowane obiekty wraz z niezbędną infrastrukturą, od granic działek sąsiednich, zlokalizowane będą zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi.
intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu inwestycji wynosi 28,57%.
warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji zapewnienie oszczędnego korzystania z terenu, oraz art. 75 ust. 1 i 2 – w trakcie prac budowlanych uwzględnienie ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Dążenie do ochrony istniejącej roślinności, w przypadku usunięcia drzew lub krzewów, zastosowanie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia	Nie dotyczy

powodzą	
warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren nie jest objęty żadną z form ochrony konserwatorskiej o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i nie posiada szczególnych walorów kulturowych.
wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Działka nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej. Obsługa komunikacyjna od ul. Chełmżyńskiej poprzez drogę wewnętrzną na działce 1/9 i 1/5 z istniejącym zjazdem z ul. Chełmżyńskiej oraz drogę wewnętrzną na częściach działek nr ew. 1/11. Ilość miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikiem – min. 1 miejsce/1mieszkanie, lecz nie mniej niż 1 miejsce na 60m ² powierzchni użytkowej mieszkania. Zarówno w garażu podziemnym jak i parkingu naziemnym, przewidziano miejsca postojowe dla osób z niepełnosprawnościami.
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Teren inwestycji znajduje się w zasięgu uzbrojenia w infrastrukturę techniczną – sieć elektroenergetyczną, ciepłowniczą, wodociągową, kanalizacyjną, telekomunikacyjną, zgodnie z warunkami technicznymi gestorów tych sieci. Wody opadowe odprowadzane będą do przewidywanego do

	realizacji podziemnego zbiornika retencyjnego, a następnie do kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z informacją techniczną operatora sieci.	
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Wskaźnik pow. biologicznie czynnej do pow. terenu inwestycji wynosi 28,57%.	
nadziemna intensywność zabudowy	2,44 (1,65)	
wysokość zabudowy	L1: 18,93 m; L2: 19,17 m	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym), zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych 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	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	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
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
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy

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 nr 37/PB/2024 z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy przez p.o. Naczelnika Wydziału budownictwa dla Dzielnicy Rembertów, uprawomocniona w dniu 19.07.2024 r., zmieniająca decyzję Nr 8/PB/2024 z dnia 27 lutego 2024 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 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), 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 prac: październik 2025 r. Zakończenie prac: październik 2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	22 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Obmiar powierzchni pomieszczeń w celu ustanowienia odrębnej własności Lokalu z zachowaniem normy PN- ISO 9836 : 2015-12.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne - 100%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ¹⁾	0,45%

<p>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</p>	<p>Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (DFG) zabezpiecza nabywców nieruchomości pochodzących z rynku pierwotnego przed częściową lub całkowitą utratą pieniędzy wpłaconych w trakcie trwania budowy. Ochrona DFG rozpoczyna się w momencie pierwszej wpłaty na rachunek należący do dewelopera, a kończy w chwili przeniesienia na kupującego własności mieszkania lub domu.</p> <p>Schemat działania:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nabywca wpłaca pieniądze dla dewelopera na mieszkaniowy rachunek powierniczy (MRP) 2. Deweloper odprowadza obowiązkowe składki od każdej wpłaty nabywcy 3. Składki trafiają do DFG 4. DFG zwróci nabywcy środki wpłacone na zakup mieszkania lub domu, jeśli nastąpi jeden z czterech poniższych przypadków: <ul style="list-style-type: none"> • upadłość dewelopera, • odstąpienie od umowy z klientem przez zarządcę lub syndyka (osobę, która zarządza majątkiem firmy po ogłoszeniu upadłości), • upadłość banku obsługującego mieszkaniowy rachunek powierniczy, • odstąpienie nabywcy od umowy deweloperskiej (w sytuacjach wskazanych w ustawie). 																				
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>mBank S.A.</p>																				
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Lp</th> <th>Nazwa etapu</th> <th>Zawartość danego etapu:</th> <th>% udział etapu w kosztach realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego</th> <th>Termin realizacji etapu</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Etap I</td> <td>Przygotowanie placu budowy, projekt, zakup gruntu oraz wykonanie wykopu i rozpoczęcie konstrukcji żelbetowej podziemia Budynku L1 i L2</td> <td>15%</td> <td>30/05/2026</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Etap II</td> <td>Wykonanie konstrukcji żelbetowej podziemia Budynku L1 i L2 łącznie ze stropem nad kondygnacją podziemną</td> <td>20%</td> <td>30/08/2026</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Etap III</td> <td>Wykonanie konstrukcji żelbetowej</td> <td>25%</td> <td>30/09/2026</td> </tr> </tbody> </table>	Lp	Nazwa etapu	Zawartość danego etapu:	% udział etapu w kosztach realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego	Termin realizacji etapu	1	Etap I	Przygotowanie placu budowy, projekt, zakup gruntu oraz wykonanie wykopu i rozpoczęcie konstrukcji żelbetowej podziemia Budynku L1 i L2	15%	30/05/2026	2	Etap II	Wykonanie konstrukcji żelbetowej podziemia Budynku L1 i L2 łącznie ze stropem nad kondygnacją podziemną	20%	30/08/2026	3	Etap III	Wykonanie konstrukcji żelbetowej	25%	30/09/2026
Lp	Nazwa etapu	Zawartość danego etapu:	% udział etapu w kosztach realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego	Termin realizacji etapu																	
1	Etap I	Przygotowanie placu budowy, projekt, zakup gruntu oraz wykonanie wykopu i rozpoczęcie konstrukcji żelbetowej podziemia Budynku L1 i L2	15%	30/05/2026																	
2	Etap II	Wykonanie konstrukcji żelbetowej podziemia Budynku L1 i L2 łącznie ze stropem nad kondygnacją podziemną	20%	30/08/2026																	
3	Etap III	Wykonanie konstrukcji żelbetowej	25%	30/09/2026																	

1) Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według

		nadziemia do II piętra Budynku L1 i L2		
4	Etap IV	Wykonanie konstrukcji żelbetowej całości budynków i rozpoczęcie prac murowych oraz robót instalacyjnych Budynku L1 i L2 (wod.-kan., wentylacja, elektryka)	20%	30/12/2026
5	Etap V	Zakończenie prac murowych i montażu stolarki okiennej, rozpoczęcie prac tynkarskich i posadzkarskich w Budynku L1 i L2	10%	30/04/2027
6	Etap VI	Zakończenie prac tynkarskich i posadzkarskich, zakończenie montażu stolarki drzwiowej, zakończenie prac wykończeniowych, prac instalacyjnych oraz zagospodarowania terenu i montażu wind w Budynku L1 i L2, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.	10%	30/10/2027

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji

Cena nie ulega waloryzacji

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

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Opis odstąpienia od Umowy Rezerwacyjnej:

1. Nabywca w dniu podpisania Umowy Rezerwacyjnej rezerwuje na okres 14 dni od podpisania Umowy Rezerwacyjnej, nabycie od Dewelopera przedmiotu rezerwacji, tj. lokalu mieszkalnego wraz z prawami z nim związanymi (udziałem w użytkowaniu wieczystym nieruchomości oraz udziałem w częściach wspólnych budynku, komórką lokatorską i miejscem parkingowym), na warunkach wskazanych w Umowie oraz za określoną cenę.
2. Nabywca wpłaca 1% wartości lokalu mieszkalnego, z tytułu opłaty rezerwacyjnej w ciągu 3 dni od podpisania Umowy Rezerwacyjnej na numer rachunku podany w niniejszej Umowie. Z chwilą podpisania Umowy Deweloperskiej, wpłacona opłata rezerwacyjna zostanie zaliczona przez Dewelopera na poczet ceny, pomniejszając tym samym wysokość wpłaty należnej Deweloperowi przy umowie deweloperskiej.
3. Jeżeli Umowa Deweloperska nie zostanie zawarta z przyczyn zależnych od Nabywcy w terminie określonym przez Strony, kwota 1% wartości lokalu mieszkalnego zostanie zatrzymana przez Dewelopera tytułem odszkodowania za czasowe wyłączenie Przedmiotu rezerwacji z oferty Dewelopera, W przypadku, gdy Nabywca poinformuje Dewelopera o rezygnacji z rezerwacji oraz

przedłoży dwa zaświadczenia bankowe o odmowie przyznania kredytu na finansowanie przedmiotowego lokalu, Deweloper zwróci 100% wpłaconej opłaty rezerwacyjnej Nabywcy na wskazany rachunek bankowy.

4. Deweloper zastrzega sobie prawo do odstąpienia od Umowy Rezerwacyjnej w terminie do 30 dni od dnia zawarcia Umowy Rezerwacyjnej oraz zwrotu Klientowi wpłaconych środków. W przypadku rezygnacji klienta w terminie do 60 dni od dnia zawarcia Umowy Rezerwacyjnej lub w przypadku późniejszego nie zawarcia Umowy Deweloperskiej z winy Klienta opłata rezerwacyjna nie podlega zwrotowi.

Opis odstąpienia od Umowy Deweloperskiej:

W przypadku opóźnienia Nabywcy:

1. w spełnieniu świadczeń pieniężnych, Nabywca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Dewelopera odsetek ustawowych,
2. w dokonaniu odbioru lokalu od Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Dewelopera kary umownej w wysokości równej odsetkom ustawowym za każdy dzień zwłoki, liczoną od sumy cen za przedmioty umowy deweloperskiej,
3. w dokonaniu zwrotu przedmiotów umowy deweloperskiej - w razie wygaśnięcia bądź rozwiązania umowy deweloperskiej po odbiorze lokalu, w szczególności wskutek odstąpienia od umowy deweloperskiej - Nabywca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Dewelopera kary umownej w wysokości równej odsetkom ustawowym za każdy dzień zwłoki, liczoną od sumy cen za przedmioty umowy deweloperskiej,
4. w zawarciu umowy przeniesienia własności lokalu, Nabywca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Dewelopera kary umownej w wysokości równej odsetkom ustawowym za każdy dzień zwłoki, liczoną od sumy cen za przedmioty umowy deweloperskiej.

W przypadku opóźnienia Dewelopera:

1. w wydaniu lokalu Nabywcy, Deweloper zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Nabywcy kary umownej w wysokości równej odsetkom ustawowym za każdy dzień zwłoki, liczoną od sumy cen za przedmioty umowy deweloperskiej,
2. w zawarciu umowy przeniesienia własności lokalu, Deweloper zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Nabywcy kary umownej w wysokości równej odsetkom ustawowym za każdy dzień zwłoki, liczoną od sumy cen za przedmioty umowy deweloperskiej.
3. Wysokość odsetek i kar umownych zastrzeżonych na rzecz Dewelopera, nie może przewyższać kar umownych zastrzeżonych na rzecz Nabywcy.
4. Zastrzeżone kary umowne i odsetki za zwłokę należne są danej stronie umowy deweloperskiej również w sytuacji odstąpienia od umowy deweloperskiej z przyczyn określonych poniżej.

Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej:

1. Stosownie do art. 43 ust. 1 Ustawy Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej:
 - 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy;
 - 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami

zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, które nastąpiły w treści Prospektu Informacyjnego lub załącznikach w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami a podpisaniem umowy deweloperskiej;

- 3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami w sposób określony w art. 21 i art. 22 Ustawy;
 - 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej;
 - 5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;
 - 6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę prawa, w terminie określonym w umowie;
 - 7) 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;
 - 8) w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1) lub 2) Ustawy;
 - 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, to jest niepoinformowania Nabywcy o zawarciu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem, w terminie określonym w tym przepisie;
 - 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;
 - 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;
 - 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe.
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1) do 5), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od jej zawarcia.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy, Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy, po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 60 dni od jej zawarcia.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.
7. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
8. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z ustawowego prawa odstąpienia od umowy, umowa uważana jest za nie zawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.

1. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy w przypadku:
 - 1) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub w 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) niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub zawarcia Umowy Przenoszącej Własność na Nabywcę Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba, że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
2. W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera z przyczyn określonych powyżej, Nabywca wyraża zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości i zobowiązuje się, jeżeli to okaże się konieczne, ponownie w przyszłości udzielić takiej zgody na każde żądanie Dewelopera, w wymaganej przez prawo formie.
3. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez jedną ze stron w trybie przewidzianym w art. 43 Ustawy, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na Rachunku Indywidualnym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia strony odstępującej o odstąpieniu od umowy.
4. Wszelkie wynikające z postanowień umowy sumy pieniężne należne Nabywcy, w szczególności z tytułu kary umownej bądź zwrotu świadczeń w związku z odstąpieniem, powinny zostać zwrócone Nabywcy – po ewentualnym potrąceniu – nie później niż w terminie 30 dni od daty podpisania przez niego stosownych faktur korygujących oraz oświadczenia Nabywcy zawierającego zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, a jeśli przedmiot umowy został już wydany Nabywcy także po jego zwrotnym wydaniu Deweloperowi w stanie określonym umową, poprzez przelew na wskazany przez Nabywcę rachunek bankowy, o ile Nabywca z odpowiednim wyprzedzeniem nie wskaże innego sposobu bądź nie dokona przelewu wierzycelności o zwrot na inny podmiot, w szczególności na bank udzielający mu kredytu na, choćby częściowe, sfinansowanie nabycia.

INNE INFORMACJE

Informacja:

- a. o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny 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;

- 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 – o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- a. aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- b. 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;
- c. 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;
- d. sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
- i. prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - ii. realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- e. projektem budowlanym;
- f. decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- g. zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- h. aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- i. dokumentem potwierdzającym:
1. zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę

banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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,

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 – zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w mBank S.A. [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym/prowadzącej 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 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec mBank S.A. [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy],
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca

2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,

- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
 - wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
 - wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- mBank S.A. [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych: nie dotyczy.

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA LOKALU MIESZKALNEGO nr X

Cena lokalu mieszkalnego	xxxx zł brutto
--------------------------	----------------

Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego	xxxx m2	
Cena miejsca postojowego	xxxx zł brutto	
Cena schowka/komórki lokatorskiej	xxxx zł brutto	
Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego	xxxx zł brutto / m2	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Proces przenoszenia prawa własności zakończy się najpóźniej do końca grudnia 2029 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	VII (garaż podziemny + parter + 5 pięter)
	Technologia wykonania	Konstrukcja – żelbetowa stropowo-słupowa
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Wykończone zostaną części wspólne, na których na gotowo położone zostaną- gresy na podłogach, , oświetlenie, ściany malowane oraz windy KONE (lub podobnej klasy).
	Liczba lokali w budynku	łącznie 133 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 5 884,90 m2. L1: 64 mieszkań o łącznej powierzchni 2 762,17 m2

		L2: 69 mieszkań o łącznej powierzchni 3 122,73 m2.
Liczba miejsc garażowych i postojowych		Łącznie 133 miejsca postojowe dla samochodów. Hala garażowa L1: - 33 niezależne miejsca postojowe w garażu podziemnym, - 1 miejsce postojowe na platformie. Hala garażowa L2: - 34 niezależne miejsca postojowe w garażu podziemnym, - 1 miejsce postojowe na platformie. Hala garażowa L3: - 51 niezależnych miejsc postojowych w garażu podziemnym, -3 miejsca postojowe na platformie. Liczba miejsc naziemnych: 10
Dostępne media w budynku		TAK
Dostęp do drogi publicznej		TAK
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku	Zgodnie z planem lokalu mieszkalnego, na podstawie planu rzutu kondygnacji	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zgodnie z planem lokalu mieszkalnego	
Data wydania zaświadczenia o	Nie dotyczy	

samodzielności lokalu mieszkalnego	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

Park Leśny Rembertów Sp. z o.o.
Al. Jerozolimskie 200 bud. 2 lok. 300
02-486 Warszawa
NIP: 701-039-97-11 REGON: 146930757
Robert Nowakowski
 Prezes Zarządu
Iwona Zmijewska
 Członek Zarządu

Załączniki:

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