

PROSPEKT INFORMACYJNY

INWESTYCJA: Osiedle „BLIŻEJ NATURY”
Warszawa



Niniejszy prospekt informacyjny został opracowany na podstawie Ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dziennik Ustaw nr 232 poz. 1377) – dalej jako „Ustawa Deweloperska”. Dane oraz zawarte w nim informacje zebrane zostały przy zachowaniu maksimum rzetelności i staranności.

W związku z rozpoczęciem sprzedaży i zawarciem co najmniej jednej umowy deweloperskiej, w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, do Przedsięwzięcia Deweloperskiego nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (dalej „Nowa Ustawa”), za wyjątkiem przepisów art. 10 ust. 1–3, art. 11 oraz art. 43 ust. 1 pkt 7 i 9 Nowej Ustawy, które stosuje się do Przedsięwzięcia Deweloperskiego.

STAN NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA PROSPEKTU INFORMACYJNEGO

Warszawa, dn. 05.02.2024 r.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	PKL Group Sp. z o.o. Miętowa Sp. K.	
Adres	ul. Pelplińska 8B, 01-683 Warszawa	
Nr KRS	0000882381	
Nr NIP i REGON	1182219985	388193892
Nr telefonu	+48 733 505 033	
Adres poczty elektronicznej	pkł@pkłgroup.pl	
Nr faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	osiedleblizejnatury.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO <i>(należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)</i>	
Adres	ul. Ogrodnicza 4, Nowe Babice, gm. Stare Babice Osiedle „Garden Park IV”
Data rozpoczęcia	30.04.2019 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	02.06.2021 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Prąśniczek 5, Warszawa, gm. Białołęka „Osiedle Prąśniczki”
Data rozpoczęcia	16.03.2020 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	21.12.2021 r.



OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	ul. Prąszniczek 5, Warszawa, gm. Białotłęka „Osiedle Prąszniczki”
Data rozpoczęcia	16.03.2020 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	21.12.2021 r.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) Postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000,00zł	Nie
---	-----

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU		
Adres i nr działki ewidencyjnej	03-289 Warszawa, ul. Ruskowy Bród, gm. Białotłęka Działka ew. nr 28/6 i część działki nr 27/1, obręb 4-16-13	
Nr księgi wieczystej	WA3M/00446736/4	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej ¹	Brak	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy	
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek ³	Przeznaczenie w planie	Brak planu
	Dopuszczalna wysokość zabudowy	
	Dopuszczalny procent zabudowy działki	

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

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

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

Informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, w szczególności o budowie lub rozbudowie dróg, budowie linii szynowych oraz przewidzianych korytarzach powietrznych, a także znanych innych inwestycjach komunalnych w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach	Brak jest dostępnych informacji o jakichkolwiek inwestycjach, które mogłyby stanowić źródło uciążliwości dla mieszkańców	
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	NIE	
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr III OT/217/2022 wydana przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla m.st Warszawy z dnia 6 kwietnia 2022r, znak PINB.IIIOT.5141.305.2021.PT, zatwierdzająca projekt budowlany zamienny zespołu budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z garażami, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych - 13.08.2021r Planowane zakończenie prac budowlanych - 31.08.2023r	
Termin, do którego nastąpi przeniesienia prawa własności nieruchomości	31.03.2024 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	Liczba budynków	9
	Rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	11,50 m
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Wg normy PN-ISO 9836:2015	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Środki własne - 25% Kredyt inwestycyjny - 75%	
	W następujących instytucjach finansowych: mBank S.A., ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa	
Środki ochrony nabywców	Bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	otwarty

Cyke

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczania środków nabywcy	Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy na żądanie nabywcy informuje nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	mBank S.A., ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	Etap budowy	Przewidywana data zakończenia realizacji	Szacunkowy udział kosztów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego
	Etap I - Zagospodarowanie placu budowy, prace geodezyjne, fundamenty, ściany konstrukcyjne i osłonowe parteru	30.06.2022	10%
	Etap II – Stropy, schody, kominy parteru, ściany konstrukcyjne i osłonowe piętro	30.09.2022	15%
	Etap III – Stropy, schody, kominy piętro, ścianki działowe	31.01.2023	10%
	Etap IV – Dachy - konstrukcja oraz poszycie, ocieplenie dachu, stolarka okienna	28.02.2023	15%
	Etap V – Instalacje elektryczne, Instalacje wod.-kan., instalacje C.O.	31.03.2023	15%
	Etap VI – Drzwi, bramy garażowe, tynki wewnętrzne szlichty pod posadzki elementy ślusarskie, elewacje i elementy zewnętrzne. Wykonanie G/K na poddaszu	30.06.2023	15%
	Etap VII – Elementy ślusarskie, elewacje i elementy zewnętrzne	31.07.2023	10%
	Etap VIII - Infrastruktura i uzbrojenie terenu, obsługa geodezyjna, zaplecze budowlane	31.08.2023	10%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji			



WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ

Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej

Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

- 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy Deweloperskiej;
- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej;
- 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 Ustawy Deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami;
- 4) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej;
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej;
- 6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1, w terminie określonym w umowie deweloperskiej;
- 7) powierzchnia Powykonawcza Lokalu może różnić się od projektowanej w granicach +/- 2% (dwa procent); w przypadku, gdy różnica Powierzchni Powykonawczej Lokalu przekroczy 2% cena Lokalu zmieni się (wzrośnie albo obniży się) o ponad 2% (dwa procent), Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy zawartej w tym akcie w terminie 14 (czternastu) dni licząc od dnia zawiadomienia Nabywcy o tym fakcie przez Dewelopera, ale nie później niż do dnia 14 stycznia 2024 roku. Prawo odstąpienia przewidziane w niniejszym ustępie nie będzie przysługiwało Nabywcy, w przypadku, gdy różnice w powierzchni Lokalu Mieszkalnego powstaną na skutek dokonanych zmian aranżacyjnych wprowadzonych na życzenie Nabywcy.
- 8) 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 Nowej Ustawy; w tym przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Nowej Ustawy
- 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Nowej Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie; w tym przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Nowej Ustawy

W przypadkach, o których mowa w pkt. 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa w pkt. 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa, o którym mowa w art. 1, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

Warunki odstąpienia przez Dewelopera:

- 1) Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia

doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

- 2) Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo, o którym mowa w art. 1 Ustawy Deweloperskiej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Zasady ogólne dotyczące odstąpienia od umowy deweloperskiej:

1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 29 Ustawy Deweloperskiej, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej za zapłatą oznaczonej sumy.
2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 29 Ustawy Deweloperskiej, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.
3. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku, gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej.
4. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera na podstawie art. 29 ust. 4 i 5 Ustawy Deweloperskiej, nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości.
5. W razie rozwiązania Umowy Deweloperskiej po wykonaniu prac dodatkowych lub rezygnacji z pewnych prac wnioskowanych przez Nabywcę, Nabywca zwróci Deweloperowi koszty przywrócenia lokalu do stanu projektowanego.
6. W przypadku opóźnienia w zawarciu Umowy Przeniesienia Własności z przyczyn leżących po stronie Dewelopera, Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną liczoną za każdy dzień opóźnienia w wysokości równej odsetkom ustawowym od ceny lokalu.
7. W przypadku opóźnienia się Kupujących z terminem dokonywania wpłat poszczególnych transzy ceny lokalu, zgodnie z ww. harmonogramem płatności, Deweloper jest uprawniony do naliczenia odsetek za opóźnienie w wysokości ustawowej, od dnia wymagalności zapłaty danej transzy do dnia uregulowania zapłaty.
8. W przypadku rozwiązania Umowy, środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę zostaną mu zwrócone niezwłocznie, nie później jednak niż w ciągu 30 dni od doręczenia mu pisemnego wezwania, po potrąceniu przysługujących Deweloperowi kar umownych.

INNE INFORMACJE

mBank S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: „Bank”), oświadcza, że na mocy Umowy Kredytu nr 02/016/22/Z/OB z dnia 24.05.2022 r. udzielił spółce PKL GROUP SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ MIĘTOWA SP. K. (dalej zwana „Spółką”) kredytu na finansowanie inwestycji przy ulicy Ruskowy Bród w Warszawie (dalej zwana „Inwestycją”), realizowanej na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer WA3M/00446736/4 (dalej zwana „Nieruchomością”) a wierzytelności Banku z tytułu tej umowy kredytu będą zabezpieczone hipoteką umowną do kwoty 34.950.000,00 PLN (słownie: trzydzieści cztery miliony dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100) (dalej zwaną „Hipoteką”) ustanowioną na rzecz Banku na Nieruchomości.

Bank oświadcza, że po zapłacie przez nabywców lokali Inwestycji całości ceny za lokale i prawa przynależne, wynikającej z umów zawieranych na wybudowanie i zakup lokali mieszkalnych i użytkowych Inwestycji (w tym umów deweloperskich), na rachunek zastrzeżony Spółki 68 1140 1010 0000 4796 9100 1007, Bank wyda zgodę na wydzielenie z Nieruchomości przedmiotowych lokali i zakładanie dla nich odrębnych ksiąg wieczystych bez wpisywania Hipoteki (w wysokości zgodnej z zawartą umową o podział hipoteki).

Niniejsze oświadczenie Banku zostało wydane na wniosek Spółki celem okazania zainteresowania podpisania umowy o wybudowanie i zakup lokali mieszkalnych (w tym umów deweloperskich) w Inwestycji.

W biurze Dewelopera znajdującym się w Warszawie przy ul. Pelplińskiej 8B osoby zainteresowane zawarciem umowy deweloperskiej mogą zapoznać z:

- 1) Aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) Kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego;
- 3) Kopią pozwolenia na budowę;
- 4) Sprawozdaniem finansowym spółki dominującej za ostatnie dwa lata;
- 5) Projektem budowlanym.

PEŁNOMOCNIK

Grzegorz Żołyniak

PKL Group Sp. z o.o. Mętowa Sp.k.
01-683 Warszawa, ul. Pelplińska 8B
NIP 1182219985, REGON 388193892
KRS 0000882381