

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

23 sierpnia 2025 roku

**PROSPEKT INFORMACYJNY
PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
"WAŁBRZYSKA 21"**



**INWESTOR:
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Służew nad Dolinką”
ul. W.A. Mozarta 1
02-736 Warszawa**

Prospekt informacyjny odebrałam/em w dniu - - roku

Podpis: _____

Niniejszy prospekt informacyjny został opracowany na podstawie ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym z późniejszymi zmianami tj. z dnia 21 marca 2024 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 695). Dane oraz zawarte w nim informacje zebrane zostały przy zachowaniu najwyższej rzetelności i staranności.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA:		
Deweloper	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Służew nad Dolinką” z siedzibą w Warszawie. Wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000079647	
Adres	02-736 Warszawa, ul. W.A. Mozarta 1	
Numer NIP i REGON	NIP: 525-001-11-02	REGON: 011036216
Numer telefonu	+48 22 543 92 00 +48 22 543 92 09	
Adres poczty elektronicznej	sekretariat@smsnd.pl walbrzyska21@smsnd.pl	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	www.smsnd.pl www.walbrzyska21.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
Przedsięwzięcie deweloperskie przy ulicy Wałbrzyskiej 21 jest kolejnym projektem deweloperskim realizowanym przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Służew nad Dolinką”. Dodatkowo Spółdzielnia zarządza 42 nieruchomościami oraz 5 Wspólnotami Mieszkaniowymi.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	ul. Elsnera 34, Warszawa

Data rozpoczęcia	2010-01-01
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	2012-08-10
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. W.A. Mozarta 1, Warszawa
Data rozpoczęcia	2014-07-21
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	2017-01-12
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Sonaty 5, Warszawa
Data rozpoczęcia	2019-05-15
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	2021-07-13
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "Służew nad Dolinką" nie było i nie jest prowadzone postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100.000 złotych.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Nieruchomość realizowana na części działki o nr ew. 34 z obrębu 1-04-14, która jest zlokalizowana przy ulicy Wałbrzyskiej 21 w Warszawie (02-739) na mokotowskim Służewie.
Numer księgi wieczystej	WA2M/00473848/3
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o	Nie dotyczy.

powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości		
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	<p>Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).</p> <p>W bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji znajdują się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - na północ – droga publiczna – ul. Wałbrzyska, targowisko - bazar miejski (możliwe uciążliwości hałasowe związane z działalnością handlowo-usługową), zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, przystanek autobusowy, - na wschód – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, droga wewnętrzna – ulica J.S. Bacha (jedna jezdnia, dwa pasy ruchu), zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, - na zachód – droga publiczna ul. Puławska, torowisko tramwajowe, przystanki tramwajowe i autobusowe, sąsiedztwo targowiska - Bazar Lotników przy al. Lotników 1 (działalność handlowo-usługowa), - na południe – parking osiedlowy naziemny, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterze, pętla komunikacyjna – ul. Dolina Służewiecka i ul. Puławska. <p>Dodatkowo w sąsiedztwie znajdują się poniższe obiekty, które mogą zostać uznane za potencjalnie uciążliwe i mające wpływ na warunki życia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ok. 180 m na północny wschód – Centrum Medyczne Damiana, - ok. 450 m na wschód – Centrum Handlowe "Land" i linia metra M1 (stacja metra Służew), - ok. 1,4 km na zachód – Centrum Handlowe "Westfield Mokotów", - ok. 2,5 km na południe – Tor Wyścigów Konnych "Służewiec", - ok. 5,0 km na południowy zachód – Lotnisko Chopina Warszawa. <p>Ponadto w sąsiedztwie inwestycji znajdują się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - uczelnie wyższe: Wydział Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego, Uczelnia Łazarskiego, - Dom Studenta nr 5 „Smyczkowa” Uniwersytetu Warszawskiego przy ul. Smyczkowej 5/7, - FilMOTEKA Narodowa – Instytutu Audiowizualnego przy ul. Wałbrzyskiej 3/5, - cmentarz na Służewie, - przedszkole m.in. Publiczne Przedszkole Małego Kopernika przy ul. Batuty 5, - tereny sportowo-rekreacyjne, - pomniki przyrody. <p>Część obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji (na wschód od ul. Puławskiej, wzdłuż Potoku Służewieckiego oraz na północ od ul. Bocheńskiej, ul. Potoki i al. Wilanowskiej) zostało wyznaczone jako Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu.</p>	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy , które zostało uchwalone przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., uzupełnioną Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmienione Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r, Uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia

		<p>1 marca 2018 r. oraz Uchwałą nr LIII/1611/2021 z 26 sierpnia 2021 r.</p> <p>Treść dostępna pod poniższym linkiem:</p> <p>https://architektura.um.warszawa.pl/studium2006</p> <p>Link do geoportalu:</p> <p>https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=plany_zagospodarowania</p>
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	<p>Na terenie przedsięwzięcia deweloperskiego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Służew nad Dolinką cz. I, uchwalony 04 lipca 2024 r. Uchwałą nr VII/130/2024 Rady m.st. Warszawy.</p> <p>Treść dostępna pod poniższym linkiem:</p> <p>https://nowy.bip.um.warszawa.pl/web/rada-warszawy/-/uchwala-nr-vii/130/2024-z-2024-07-04</p>
	Miejscowy plan rewitalizacji	Nie został uchwalony na terenie inwestycji.
	Miejscowy plan odbudowy	Nie został uchwalony na terenie inwestycji.
	Inne	Nie zostały uchwalone na terenie inwestycji.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	<p>Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Służew nad Dolinką cz. I, teren inwestycji oznaczono B1.MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.</p> <p>Załącznik – ROZDZIAŁ 5.1</p>
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	<p>Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim na dzień wydania decyzji pozwolenia na budowę.</p> <p>Zgodnie z decyzją Nr 137/MOK/2012 z dnia 05.06.2012 r. o warunkach zabudowy: wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do terenu inwestycji – max. 0,55.</p>
	Maksymalna wysokość zabudowy	<p>Zgodnie z decyzją Nr 137/MOK/2012 z dnia 05.06.2012 r. o warunkach zabudowy:</p> <p>wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu lub attyki) liczona orientacyjnie od poziomu chodnika w ulicy (przy głównym wejściu do budynku) – zróżnicowana, tj.:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - od strony ul. Puławskiej – 33 m / X kondygnacji, - od strony ul. Wałbrzyskiej – 36 m. / XI kondygnacji, - w rejonie skrzyżowania ulic Puławskiej / Wałbrzyskiej – dopuszcza się zwyżkę 46 m / XIV kondygnacji, - usługowa kondygnacja parteru – wysunięta poza obrys zasadniczej bryły budynku 5m / I kondygnacja.
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Zgodnie z decyzją Nr 137/MOK/2012 z dnia 05.06.2012 r. o warunkach zabudowy minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego dla działki: 25%.
Minimalna liczba miejsc do parkowania	<p>Zgodnie z decyzją Nr 137/MOK/2012 z dnia 05.06.2012 r. o warunkach zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 miejsce/mieszkanie, nie mniej niż 1 miejsce/60m² powierzchni użytkowej mieszkania - 25/38 miejsc/1000 m² pow. użytkowej dla handlu i usług - 10 miejsc dla rowerów/100 miejsc postojowych samochodów.
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze objętym ochroną prawną w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn.: Dz. U. z 2009 r. nr 151 poz. 1220).
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy.
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze określonym przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.).
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	<p>Teren inwestycji znajduje się w otoczeniu Lotniska Okęcie, tzn. obszarze opracowania pn. „Powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska” (w skali 1:25 000 z dnia 03.03.2008 r.).</p> <p>W związku z ograniczeniami lotniczymi maksymalna wysokość budynku z urządzeniami na dachu (maszty, kominy, anteny) nie może przekraczać 150 m npm.</p>
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Zgodnie z decyzją Nr 137/MOK/12 o warunkach zabudowy z dnia 05.06.2012 r. teren inwestycji przylega bezpośrednio do dróg publicznych ul. Puławskiej i ul. Wałbrzyskiej. Obsługa komunikacyjna inwestycji poprzez istniejący zjazd z ul. Wałbrzyskiej i projektowane zjazdy z drogi wewnętrznej z ul. J.S. Bacha.

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Teren inwestycji znajduje się w zasięgu miejskiej sieci infrastruktury technicznej. Podłączenie na warunkach określonych przez gestorów sieci w zakresie: 1) wodociągów i kanalizacji – w uzgodnieniu z MPWiK 2) miejskiej sieci ciepłowniczej – SPEC S.A. 3) elektroenergetyki – RWE Stoen Operator Sp. z o.o.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Brak planu na dzień wydania decyzji pozwolenia na budowę. Załącznik – ROZDZIAŁ 5.1
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Brak planu na dzień wydania decyzji pozwolenia na budowę.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu na dzień wydania decyzji pozwolenia na budowę.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu na dzień wydania decyzji pozwolenia na budowę.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu na dzień wydania decyzji pozwolenia na budowę. Załącznik – ROZDZIAŁ 5.2
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Na terenie inwestycji obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Służew nad Dolinką cz. I, przyjętego uchwałą Nr VII/130/2024 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 04 lipca 2024 r.	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Załącznik – ROZDZIAŁ 4.2
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Załącznik – ROZDZIAŁ 4.4
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Załącznik – ROZDZIAŁ 4.3
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Załącznik – ROZDZIAŁ 4.11
	miejscowych planach odbudowy	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.

mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie zostały wyznaczone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Załącznik – ROZDZIAŁ 4.6
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę	TAK*	NIE*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK*	NIE*

Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	TAK*	NIE*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 14/MOK/2019 z dnia 11.01.2019 r. wydana z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę, która stała się ostateczna i prawomocna z dniem 16.09.2019 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	Termin rozpoczęcia: 05.01.2022 r. Termin zakończenia: 31.03.2026 r. – zakończenie prac w ramach inwestycji, rozumiane jako wpis kierownika budowy o zakończonych robotach.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PN-ISO 9836:1997	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	1. Środki własne – 13% 2. Wpływy od Nabywców – 80% 3. Kredyt kupiecki – 7%
	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 ⁷⁾	0,45%

<p>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</p>	<p>Bank prowadzący Rachunek ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy. Bank otwiera dla Dewelopera w Oddziale Korporacyjnym w Warszawie otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze PL 05114020620000439667001005. Rachunek prowadzony jest w walucie PLN. Bank prowadzący rachunek na żądanie Nabywcy poinformuje go o dokonanych wpłatach i wypłatach. Prawo wypowiedzenia Umowy rachunku przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów, a do dnia dzisiejszego Umowa ta nie została wypowiedziana. Deweloper ma prawo dysponować środkami zgromadzonymi na rachunku wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia na podstawie Umowy z Bankiem o Otwarcie Rachunku Powierniczego. Bank w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie danych osobowych będzie przetwarzać w bankowym zbiorze danych dane osobowe Nabywców, w celu realizacji Umowy zawartej przez Dewelopera z Bankiem.</p>
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>mBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ulicy Senatorskiej 18, Oddział Korporacyjny w Warszawie, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000025237, NIP nr 526-021-50-88, REGON nr 001254524, o wpłaconym w całości kapitale zakładowym, którego wysokość według stanu na dzień 01.01.2022 r. wynosi 169.539.536,00 złotych.</p>
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<p>ETAP I - ZAKOŃCZONY Przewidywany termin zakończenia: 31.08.2023 r. Procentowy udział w kosztach całkowitych: 25% Wykaz robót planowanych do zrealizowania w etapie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Uzyskanie tytułu prawnego do gruntu. 2. Opracowanie projektu (uzyskanie decyzji WZ, wykonanie projektu budowlanego, uzyskanie pozwolenia na budowę). 3. Usunięcie kolizji infrastruktury podziemnej. 4. Roboty budowlane przygotowawcze: zagospodarowanie terenu budowy z wygradzeniem, wykonanie zasilenia energii elektrycznej placu budowy. 5. Rozbiórka istniejących budynków. 6. Usunięcie kolizji istniejącej infrastruktury podziemnej z bryłą budynku. 7. Wykonanie wykopu wstępnego (zebrania humusu). 8. Wykonanie murków prowadzących ściany szczelinowej. <p>ETAP II - ZAKOŃCZONY Przewidywany termin zakończenia: 31.12.2023 r. Procentowy udział w kosztach całkowitych: 15% Wykaz robót planowanych do zrealizowania w etapie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wykonanie ściany szczelinowej wraz z oczepem. 2. Wykonanie wykopu wstępnego oraz zasadniczego w ścianie szczelinowej. 3. Wykonanie płyty fundamentowej wraz z izolacją w technologii „białej wanny”. <p>ETAP III - ZAKOŃCZONY Przewidywany termin zakończenia: 31.03.2024 r. Procentowy udział w kosztach całkowitych: 10% Wykaz robót planowanych do zrealizowania w etapie:</p> <p>Wykonanie konstrukcji żelbetowej podziemnej (stan „0”) z wyłączeniem otworów technologicznych.</p>

ETAP IV

Przewidywany termin zakończenia: **30.09.2024 r.**

Procentowy udział w kosztach całkowitych: 10%

Wykaz robót planowanych do zrealizowania w etapie:

1. Wykonanie konstrukcji żelbetowej kondygnacji nadziemnych od parteru do 5 piętra z wyłączeniem attyk i małej architektury.
2. Wykonanie robót murowych stanu surowego kondygnacji podziemnych z wyłączeniem zamurówek pionów instalacyjnych (bez tynków).

ETAP V

Przewidywany termin zakończenia: **31.12.2024 r.**

Procentowy udział w kosztach całkowitych: 10%

Wykaz robót planowanych do zrealizowania w etapie:

1. Wykonanie konstrukcji żelbetowej kondygnacji nadziemnych od 6 do 13 piętra, z wyłączeniem attyk i małej architektury.
2. Wykonanie robót murowych stanu surowego kondygnacji nadziemnych od parteru do 5 piętra z wyłączeniem zamurówek pionów instalacyjnych (bez tynków).

ETAP VI

Przewidywany termin zakończenia: **30.04.2025 r.**

Procentowy udział w kosztach całkowitych: 10%

Wykaz robót planowanych do zrealizowania w etapie:

1. Wykonanie robót murowych stanu surowego kondygnacji nadziemnych od 6 do 13 piętra z wyłączeniem zamurówek pionów instalacyjnych (bez tynków).
2. Wykonanie izolacji przeciwwodnej dachu.
3. Montaż stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych (bez osprzętu).
4. Wykonanie pionów instalacji sanitarnej i wentylacji w lokalach mieszkalnych.
5. Wykonanie ścianek działowych i zamurówki pionów instalacyjnych.
6. Wykonanie instalacji elektrycznej w lokalach mieszkalnych (bez osprzętu).
7. Wykonanie tynków wewnętrznych w lokalach mieszkalnych.
8. Wykonanie instalacji sanitarnej w lokalach mieszkalnych (bez osprzętu) kondygnacji nadziemnych od 2 do 9 piętra.
9. Wykonanie wylewek posadzek cementowych (jastyrychy cementowe) w lokalach mieszkalnych kondygnacji nadziemnych od 2 do 9 piętra.

ETAP VII

Przewidywany termin zakończenia: **30.09.2025 r.**

Procentowy udział w kosztach całkowitych: 10%

Wykaz robót planowanych do zrealizowania w etapie:

1. Wykonanie instalacji sanitarnych w lokalach mieszkalnych (bez osprzętu) kondygnacji nadziemnych od 10 do 13 piętra.
2. Wykonanie wylewek posadzek cementowych (jastyrychy cementowe) w lokalach mieszkalnych kondygnacji nadziemnych od 9 do 13 piętra.
3. Wykonanie elewacji budynku z wyłączeniem balustrad zewnętrznych, zabudów balkonów i okładzin podłogowych na balkonach.
4. Wykonanie wykończenia dachów wraz z obróbkami i kominami.

ETAP VIII

Przewidywany termin zakończenia: **31.03.2026 r.**

	<p>Procentowy udział w kosztach całkowitych: 10%</p> <p>Wykaz robót planowanych do zrealizowania w etapie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wykonanie elementów zagospodarowania terenu z nasadzeniami. 2. Prace wykończeniowe (bramy, windy, stolarka drzwiowa, ślusarka, okładziny, malowanie, montaż osprzętu i urządzeń). 3. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Waloryzacja ceny nie jest przewidziana.

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

<p>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</p>	<p>I. Odstąpienie od umowy deweloperskiej przez Nabywcę:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej na podstawie postanowień Ustawy: <ol style="list-style-type: none"> 1) jeżeli umowa deweloperska, nie zawiera odpowiednio 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 jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy; 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z umowy; 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawarł 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, 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 r. – Prawo upadłościowe; 13) w przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia; 14) w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na
---	--

- przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia;
- 15) w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy;
 - 16) w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia;
 - 17) w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.
2. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej na zasadach opisanych w treści umowy deweloperskiej:
- 1) Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, gdy zmieni się powierzchnia użytkowa lokalu (§4 ust. 3 umowy deweloperskiej).
- II. Odstąpienie od umowy deweloperskiej przez Dewelopera:**
Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:
- 1) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej (§12.1 pkt 1 umowy deweloperskiej);
 - 2) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej (§12.1 pkt 2).

INNE INFORMACJE:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Służew nad Dolinką” informuje o możliwości zapoznania się w siedzibie Spółdzielni, tj.: w Warszawie przy ul. W.A. Mozarta 1 przez każdą osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej, z następującymi dokumentami:

- 1) aktualny stan księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) kopia aktualnego odpisu Krajowego Rejestru Sądowego;
- 3) kopia decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 4) sprawozdania finansowe Spółdzielni za ostatnie dwa lata;
- 5) projekt budowlany.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA – LOKAL NUMER

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego złotych brutto.	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	... m².	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego złotych brutto.	
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	30.09.2026 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo 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	- 3 kondygnacje podziemne; - budynek kaskadowy: kondygnacje nadziemne: 5, 8, 10, 11 i 14.
	Technologia wykonania	Konstrukcja żelbetowa monolityczna.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z załącznikiem nr 5.
	Liczba lokali w budynku	- 160 lokali mieszkalnych - 23 lokale usługowe z możliwością ich łączenia.
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	247 miejsc postojowych w garażu podziemnym.
	Dostępne media w budynku	Ciepła i zimna woda, centralne ogrzewanie, sieć telekomunikacyjna (TV, internet, video-domofon), energia elektryczna.
	Dostęp do drogi publicznej	Od ul. J.S. Bacha (droga wewnętrzna) do ul. Wałbrzyskiej (droga publiczna) oraz do ul. Puławskiej (droga publiczna).

Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Usytuowanie lokalu w budynku zgodnie z rzutem kondygnacji z zaznaczeniem lokalu – załącznik nr 2.
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia lokalu: ... m ² . Standard prac wykończeniowych lokalu zgodnie z załącznikiem nr 5. Układ pomieszczeń lokalu zgodnie z załącznikiem nr 2.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy.
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy.
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	Nie dotyczy.
Cenę 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

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"SŁUŻEW NAD DOLINKĄ"
ul. W.A. Mezarta 1, 02-736 Warszawa
tel. 543-92-00, fax 543-92-10
NIP 525-001-11-02, Regon 011036216
KRS 0000079647 (1)

Zastępca Prezesa Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
"Służew nad Dolinką"
Janusz Przewłocki

Prezes Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
"Służew nad Dolinką"
Grzegorz Jakubiec

Załączniki:

1. Informacja o sąsiedztwie inwestycji.
2. Rzut lokalu wraz z rzutem kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
3. Wzór umowy deweloperskiej.
4. 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).
5. Standardy wykonania mieszkań i budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym inwestycji „Wałbrzyska 21” w Warszawie.

