

ORRIS RESIDENCE

Prospekt informacyjny dla przedsięwzięcia deweloperskiego
ORRIS RESIDENCE
zlokalizowanego w Warszawie przy ul. Okólnik 11B
sporządzony w dniu 07 maja 2026 roku

Niniejszy prospekt informacyjny został przygotowany na podstawie Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. w Dz. U. z 2024 roku, poz. 695)
(dalej: „**Ustawa Deweloperska**”)

ORRIS RESIDENCE

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Okólnik Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie , wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000921327, której akta są przechowywane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, Wydział Gospodarczy o kapitale zakładowym w wysokości 50.000,00 PLN (dalej także: „ Deweloper ”) t	
Adres	ul. Stanisława Moniuszki 1A, 8 piętro 00-014 Warszawa	
Nr NIP i REGON	NIP: 5252431156	REGON: 141422861
Nr telefonu	+48 22 244 13 63	
Adres poczty elektronicznej	biuro@iconre.pl	
Nr faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.iconre.pl	

ORRIS RESIDENCE

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Spółka Okólnik Development sp. z o.o. jest następcą prawnym (powstałym na skutek przekształcenia formy prawnej) spółki Okólnik Nieruchomości sp. z o.o. spółka komandytowa. Spółka jest podmiotem celowym i powstała w celu realizacji inwestycji na nieruchomościach położonych przy ul Okólnik róg Ordynackiej w Warszawie. Dotychczas spółka z sukcesem zrealizowała dwa projekty w przedwojennych kamienicach znajdujących się na tych nieruchomościach: rewitalizację kamienic i sprzedaż wyremontowanych lokali oraz realizację nadbudowy z adaptacją strychów na lokale mieszkalne.

Przedsięwzięcie deweloperskie „Orris Residence” przy ul. Okólnik 9a- 11 jest kolejnym projektem deweloperskim realizowanym przez Spółkę w Grupie ICON. Wśród inwestycji mieszkaniowych w Warszawie, zrealizowanych w Grupie ICON należy wskazać realizacje przy ul. Krasickiego 8 i 8a (*Villa Fiano*), przy ul. Topiel 11 (*Piano House*) oraz ul. Międzynarodowej (*Villa Onyx*) a także rewitalizację kamienicy przy ul. Poznańskiej 37.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	ul. Okólnik 11 i 11a, Warszawa
Data rozpoczęcia	rok 2011
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	rok 2012

OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIE

Adres	ul. Okólnik 11 i 11a, Warszawa
Data rozpoczęcia	październik 2013 roku
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	wrzesień 2014 roku
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	nie

ORRIS RESIDENCE

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i nr działki ewidencyjnej	Działka nr ew. 82/1 w obrębie 5-04-07 w dzielnicy Śródmieście w Warszawie, przy ul. Okólnik 11B (dalej także: „Nieruchomość”), część działki 80 (infrastruktura) oraz część działki 133 na podstawie umowy dzierżawy z dnia 23 lipca 2015 roku z aneksem z dnia 30 maja 2023 roku.
Nr księgi wieczystej	WA4M/00407372/6
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Hipoteka umowna – 27 000 000,00 PLN (Cobalt Polska sp. z o.o. KRS: 0000575801);
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	<p>Nieruchomość położona jest w gęstej zabudowie śródmiejskiej wzdłuż pierzei ul. Okólnik, pomiędzy ul. Ordynacką a ul. Szczygła, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy wielorodzinnej, w tym Kamienicy Ordynackiej (wpisanej do gminnej ewidencji zabytków) oraz kompleksu budynków Biblioteki Ordynacji Krasińskich (wpisanej do rej. zabytków nr rej.: 729 z 1 lipca 1965).</p> <p>Naprzeciwko Nieruchomości znajduje się gmach Uniwersytetu Muzycznego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (wpisany do rej. zabytków nr rej.: A-1548 z 13 czerwca 2019). Obręb kwadratu ulic, w którym znajduje się Nieruchomość, zamyka powojenny blok położony wzdłuż ul. Kopernika.</p> <p>W dalszym sąsiedztwie, od strony zachodniej znajdują się: ulica Nowy Świat, stanowiąca część Traktu Królewskiego (uznanego za Pomnik Historii na podstawie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polski z dnia 8 września 1994 roku, M.P. nr 50 poz. 423) i przylegające do niej ulice. Obszary i obiekty zabytkowe w otoczeniu inwestycji oznaczone są na poniższej stronie internetowej: https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=zabytki</p>

ORRIS RESIDENCE

	<p>Przy zbiegu ul. Nowy Świat i Świętokrzyskiej przebiega linia metra M2 ze stacją Nowy Świat. Przeważa zabudowa śródmiejska o charakterze mieszkalnym i usługowym. Na północ od Nieruchomości znajduje się zjazd ze Skarpy Wiślanej w kierunku Powiśla ulicą Tamka do przeprawy przez Wisłę Mostem Świętokrzyskim i stacją metra Centrum Nauki Kopernik.</p> <p>Bezpośrednio za Uniwersytetem Muzycznym znajdują się tereny zielone: w kierunku wschodnim Skwer Bohdana Wodiczki, a w kierunku południowym – Park K. Beyera, a także tereny i budynki klasztorne należące do Zgromadzenia Sióstr Miłosierdzia św. Wincentego à Paulo (Szarytek). Poniżej w kierunku wschodnim rozpościera się warszawskie Powiśle, gdzie mieści się m. in. Szpital na Solcu, zabudowa mieszkaniowa, liczne restauracje i bary, Teatr Ateneum im. Stefana Jaracza i inne placówki kultury oraz wybrzeże Wisły.</p> <p>Od południa znajduje się linia średnicowa kolei z dworcem kolejowym PKP Warszawa Powiśle oraz przebiega jedna z głównych arterii Śródmieścia w osi wschód-zachód – Aleje Jerozolimskie z przeprawą przez Wisłę Mostem Poniatowskiego.</p> <p>Okolica jest doskonale skomunikowana z innymi częściami miasta i peryferiami (komunikacja publiczna Zarządu Transportu Miejskiego, PKP).</p> <p>W zakresie norm hałasu obszar inwestycji zalicza się do „terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców”. Wskaźniki hałasu drogowego dla obszaru inwestycji określone są w Strategicznej mapie hałasu m. st. Warszawy z 2022 roku udostępnionej na poniższej stronie internetowej: https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=mapa_akustyczna#</p>	
<p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Plan ogólny gminy</p>	<p>Na terenie przedsięwzięcia nie obowiązuje plan ogólny gminy. Gmina przystąpiła do opracowania planu ogólnego, którego pierwszy projekt ma zostać przedstawiony w marcu 2025 roku: https://architektura.um.warszawa.pl/plan-ogolny).</p> <p>Dnia 9 września 2025 roku został przekazany do uzgodnień i opiniowana projekt planu ogólnego m.st. Warszawy: https://bip.warszawa.pl/web/biuro-architektury-i-planowania-przestrzennego/-/projekt-planu-ogolnego-m-st-warszawy-do-uzgodnien-i-opiniowania-1</p> <p>Charakterystyka zagospodarowania</p>

ORRIS RESIDENCE

		<p>przestrzennego zawarta jest w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy uchwalonym przez Radę m.st. Warszawy uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmienioną uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., uzupełnioną uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmienioną 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/1667/2021 z dnia 1 marca 2018 r., oraz uchwałą nr LIII/1611/2021 z dnia 26 sierpnia 2021 r. udostępnionymi na poniższej stronie internetowej: https://architektura.um.warszawa.pl/-/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-warszawy</p>
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	<p>Na terenie przedsięwzięcia obowiązuje uchwała nr LII/1278/2017 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 6 lipca 2017r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Foksal (dalej: „MPZP”), udostępniona na poniższej stronie internetowej: https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp/dane/Plany/Srodmiescie/9.18.pdf</p>
	Miejscowy plan odbudowy	<p>Brak miejscowego planu odbudowy na obszarze przedsięwzięcia deweloperskiego.</p>
	Inne	<p>Teren położony w zasięgu obszaru uznanego za pomnik historii KZ-PH Historyczny zespół miasta z Traktem Królewskim i Wilanowem.</p>
Ustalenia obowiązującego	Przeznaczenie terenu	Zgodnie z § 5 ust. 1 MPZP obszar planu zalicza się do ścisłego centrum miasta w

ORRIS RESIDENCE

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym		<p>obszarze śródmieścia funkcjonalnego.</p> <p>Zgodnie z § 21 ust. 11 MPZP: teren oznaczony w planie symbolem b3.3c-MWU stanowi:</p> <p>a) tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo usługowej zgodnie z § 4 ust 2;</p> <p>b) tereny zabudowy śródmiejskiej, w tym uzupełniającej, w rozumieniu przepisów odrębnych.</p> <p>Dopuszcza się realizację dachu mansardowego.</p> <p>Dopuszcza się uzupełnienia zabudowy od strony ul. Okólnik. Ustala się kontynuację linii gzymsu kamienicy Okólnik 11.</p>
	Maksymalna intensywność zabudowy	6,0
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Plan nie ustala
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	100%
	Maksymalna wysokość zabudowy	28 m, nie więcej niż 7 kondygnacji
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	0%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<p>Zgodnie z §14 ust. 1 pkt. 1 lit. e MPZP ustala się dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i lokali mieszkalnych – nie mniej niż 0,3 miejsca parkingowego na jeden lokal mieszkalny i nie więcej niż 1 (jedno) miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny;</p> <p>Zgodnie z § 14 ust. 3 pkt. 2 MPZP ustala się dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych – nie mniej niż 1 (jedno) miejsce parkingowe dla rowerów na lokal mieszkalny; przy czym warunek uznaje się</p>

ORRIS RESIDENCE

		za spełniony, jeżeli możliwe jest przechowywanie rowerów w mieszkaniach i budynek jest wyposażony w windę.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<p>Zgodnie z § 8 ust. 1 MPZP ustala się zachowanie i ochronę Skarpy Warszawskiej, jako szczególnego w skali miasta zespołu o charakterze przyrodniczym, krajobrazowym i kulturowym; szczegółowe warunki ochrony i zagospodarowania terenów skarpy i jej otoczenia określa § 17.</p> <p>Zgodnie z § 8 ust. 2 MPZP ustala się zachowanie i ochronę istniejących terenów zieleni i zadrzewień, które stanowią podstawową strukturę przyrodniczą obszaru objętego planem, w tym (pkt. 2) parku im. Karola Beyera, (pkt. 3) skweru im. Bohdana Wodiczki, (pkt. 4) innych terenów zieleni wzdłuż Skarpy Warszawskiej, w tym terenów zieleni i zadrzewień przy obiektach zabytkowych, (pkt. 5) zieleni i zadrzewień na terenach klasztoru Szarytek (Zgromadzenia Sióstr Miłosierdzia św. Wincentego á Paolo); zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i rysunkiem planu.</p> <p>Zgodnie z § 8 ust. 6 MPZP dla terenów z działkami budowlanymi ustala się:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) obowiązek odprowadzania ścieków deszczowych z placów parkingowych i innych powierzchni przewidzianych do ruchu kołowego do miejskiej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 4; dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych z pozostałych powierzchni, szczególnie z terenów biologicznie czynnych do ziemi, po ich oczyszczeniu zgodnie z ustaleniami § 15; 2) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane; zakazuje się lokalizowania: stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni, chyba, że ustalenia

ORRIS RESIDENCE

		<p>szczegółowe stanowią inaczej.</p> <p>W zakresie ochrony akustycznej zgodnie z § 8 ust. 8-9 MPZP ustala się:</p> <ol style="list-style-type: none">1) w zakresie przeciwdziałania powstawaniu zanieczyszczeń na terenie istniejącej linii kolejowej ustala się stosowanie rozwiązań technicznych przy przebudowie istniejących torów kolejowych lub stacji kolejowych ograniczających powstawanie i rozprzestrzenianie się hałasu i drgań;2) w zakresie ochrony przed uciążliwościami akustycznymi dla terenów przylegających do Al. Jerozolimskich z linią tramwajową wprowadza się następujące ustalenia:<ol style="list-style-type: none">a. ustala się zachowanie lub wprowadzanie do budynków stojących w pierzejach ulic funkcji usługowych, w tym w formie biur stanowiących izolację akustyczną dla funkcji mieszkaniowych i rekreacyjnych zlokalizowanych wewnątrz terenów zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi; dopuszcza się wprowadzanie zieleni w pierzejach ulic, stanowiących izolację akustyczną dla zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;b. w istniejących budynkach i lokalach położonych przy ulicach dopuszcza się zmianę funkcji pomieszczeń mieszkalnych lub innych pomieszczeń o funkcjach chronionych narażonych na hałas na funkcje usługowe i techniczne;c. w nowo powstających budynkach od strony ulic należy lokalizować przede wszystkim pomieszczenia pomocnicze takie jak: klatki schodowe, pomieszczenia higieniczno-sanitarne itp., chyba że zastosowane przegrody, izolacje akustyczne lub ekrany zapewniają zachowanie właściwego klimatu akustycznego wewnątrz pomieszczeń;d. dopuszcza się renowację akustyczną budynków istniejących, między innymi poprzez wprowadzenie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej i renowację elewacji.
--	--	--

ORRIS RESIDENCE

		<p>Zgodnie z § 8 ust. 10 MPZP ustala się, że działalność usługowa i techniczna nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której działalność ta jest prowadzona, a w przypadku lokalizacji działalności usługowej i technicznej w budynkach mieszkalno-usługowych, zabezpieczyć przed ewentualnymi uciążliwościami związanymi z prowadzeniem działalności usługowej lokale mieszkalne zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie.</p>
	<p>Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</p>	<p>Nie dotyczy</p>
	<p>Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p>	<p>Teren położony w zasięgu obszaru uznanego za pomnik historii KZ-PH.</p> <p>Historyczny zespół miasta z Traktem Królewskim i Wilanowem.</p> <p>Ustala się zachowanie i ochronę zabytkowych budynków: kamienicy przy ul. Okólnik 11 i kamienicy przy ul. Okólnik 11a.</p> <p>Ustala się ochronę budynków i obiektów zabytkowych zgodnie z § 9 pkt. 28 oraz 39 MPZP - podlega ochronie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) wpisana do rejestru zabytków dawna Biblioteka Ordynacji Krasińskich wraz z oficynami: oficyna mieszkalna południowa przy ul. Okólnik 9 i oficyna mieszkalna północna przy ul. Okólnik 9A, decyzja nr 729 z dnia 1 lipca 1965 r. – teren b3.2; 2) oficyna mieszkalna północna przy ul. Okólnik 9A (ewidencja zabytków) – teren b3.2; 3) kamienica przy ul. Okólnik 11 (gminna ewidencja zabytków) – teren b3.3; 4) kamienica przy ul. Okólnik 11a (gminna ewidencja zabytków) – teren b3.3.

ORRIS RESIDENCE

	<p>Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych</p>	<p>Zgodnie z § 6 MPZP dotyczącym warunków umieszczania elementów MSI, reklam, szyldów, ustala się, że za wyjątkiem reklam remontowo-budowlanych nie dopuszcza się umieszczania tablic lub urządzeń reklamowych na obiektach wpisanych do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków, przy czym zakaz nie dotyczy szyldów.</p>
	<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji</p>	<p>Obsługa komunikacyjna od strony ul. Ordynackiej 13KDD-PJ lub ul. Okólnik 5KDD-PJ.</p> <p>Zgodnie z § 14 ust. 1 MPZP dotyczącym zasad lokalizowania parkingów ustala się:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) lokalizację miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na terenie działki budowlanej, na której prowadzona jest inwestycja (tj. na działkach budowlanych oraz na terenie dróg, alei pieszo-jezdnych i dróg wewnętrznych, jeżeli inwestycja je obejmuje), w liczbie wynikającej ze wskaźników ustalonych w ust. 2; ustalenia nie dotyczą budynków istniejących oraz przebudowy i nadbudowy budynków istniejących, w tym zmiany sposobu użytkowania strychów i poddaszy oraz zmiany funkcji pomieszczeń w budynkach istniejących; 2) ustala się lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów na terenie działek własnych poszczególnych inwestycji (tj. na działkach budowlanych oraz na terenie dróg, alei pieszo-jezdnych i dróg wewnętrznych, jeżeli inwestycja je obejmuje) lub na terenie przestrzeni publicznych, w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w ust. 3; ustalenia nie dotyczą budynków istniejących oraz przebudowy i nadbudowy budynków istniejących, w tym zmiany sposobu użytkowania strychów i poddaszy oraz

ORRIS RESIDENCE

		<p>zmiany funkcji pomieszczeń w budynkach istniejących;</p> <p>3) dopuszcza się zachowanie i realizację miejsc parkingowych na terenach ulic: zbiorczych (KDZ) i dojazdowych (KDD), na terenach ulic (dróg publicznych) – alei pieszo-jezdnych (KDD-Pj), ulic (dróg publicznych) - placów miejskich (KD-PM) oraz na terenach dróg wewnętrznych (KDw) chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; nie dopuszcza się lokalizowania miejsc parkingowych na terenie ul. Nowy Świat pomiędzy Rondem de Gaulle’a i ul. Ordynacka;</p> <p>4) dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych na działkach budowlanych oraz w liniach rozgraniczających ulic: ulic (dróg publicznych) (KD), ulic (dróg publicznych) - placów miejskich (KD-PM), ulic (dróg publicznych) - alei pieszo-rowerowych (KDD-Pr), ulic (dróg publicznych) - alei pieszo-jezdnych (KDD-Pj) i dróg wewnętrznych (KDw);</p> <p>5) zakazuje się lokalizowania miejsc parkingowych na wyznaczonych w planie terenach zieleni urządzonej (ZP) i terenach ulic (dróg publicznych) - alei pieszo-rowerowych z zielenią (KDD-Pr/ZP); ustalenie nie dotyczy miejsc parkingowych (stojaków) dla rowerów;</p> <p>6) dopuszcza się realizację publicznych miejsc parkingowych np. parkingów przyulicznych, dla potrzeb obsługi terenów parkowych i usług, w tym miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych.</p>
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>Zgodnie z § 15 ust. 1-10 MPZP ustala się warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów, wg w tym:</p> <p>1) ustala się zachowanie i użytkowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich przebudowę lub rozbudowę, w powiązaniu z układem zewnętrznym</p>

ORRIS RESIDENCE

		<p>istniejących sieci infrastruktury technicznej, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu; dopuszcza się przebudowę lub zmianę usytuowania sieci magistralnych, rozbiorczych i przyłączy kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu; parametry sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla sieci wodociągowych przekroje sieci nie mniejsze niż 80 mm, dla sieci kanalizacyjnych przekroje kanałów grawitacyjnych nie mniejsze niż 200 mm, dla sieci ciepłej przekroje sieci nie mniejsze niż 2x20 mm, dla sieci gazowych - sieci niskiego lub średniego ciśnienia, dla sieci elektroenergetycznych - linie o napięciu do 110 kV;</p> <ol style="list-style-type: none">2) dopuszcza się realizację kanałów technologicznych lub tuneli wieloprzewodowych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;3) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej;4) ustala się, że ścieki ze wszystkich obiektów budowlanych odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacyjnej; przy czym ustala się oczyszczenie ścieków z tłuszczu i substancji ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;5) ustala się, że wody opadowe lub roztopowe z nowo realizowanej zabudowy lub nowo zagospodarowanego terenu w pierwszej kolejności będą odprowadzane na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej, a w przypadku braku możliwości technicznych lub gruntowo-wodnych odprowadzenia wód do ziemi za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia dopuszcza się ich odprowadzenie do
--	--	--

ORRIS RESIDENCE

		<p>miejskiej sieci kanalizacyjnej;</p> <p>6) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło istniejących i nowych budynków z odnawialnych źródeł energii, w szczególności kolektorów słonecznych montowanych na dachach budynków lub wbudowanych w elewacje budynków, z pomp ciepła;</p> <p>7) ustala się zaopatrzenie obiektów budowlanych w paliwo gazowe z sieci gazowej;</p> <p>8) w zakresie gospodarowania odpadami: ustala się obowiązek zbierania systemem zorganizowanym wszystkich odpadów wytwarzanych na terenie obszaru objętego planem; ustala się obowiązek wyposażenia każdej posesji w urządzenia do zbierania odpadów lub selektywnej zbiórki odpadów, przy czym</p> <p>9) dopuszcza się zachowanie i przebudowę istniejących śmietników obsługujących kilka budynków, lub lokalizację urządzeń na terenach sąsiadujących, w przypadku braku odpowiedniego miejsca na posesji własnej;</p> <p>10) dla nowej zabudowy zakazuje się sytuowania wolnostojących altan śmietnikowych; ograniczenie to nie dotyczy zabudowy istniejącej.</p>
<p>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</p>	<p>Zgodnie z Uchwałą nr LII/1278/2017 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 6 lipca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Foksal (dostęp: https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp/dane/Plany/Srodmiescie/9.18.pdf)</p> <p>Zgodnie z § 5 ust. 1 MPZP obszar planu zalicza się do ścisłego centrum miasta w obszarze śródmieścia funkcjonalnego.</p> <p>Zgodnie z § 21 ust. 11 MPZP teren oznaczony w planie symbolem b3.3c-MWU stanowią:</p> <p>a) tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo usługowej;</p> <p>b) tereny zabudowy śródmiejskiej, w tym uzupełniającej, w rozumieniu przepisów odrębnych -</p>	

ORRIS RESIDENCE

inwestycyjnym

- parametry analogiczne jak dla inwestycji.

Zgodnie z Uchwałą Nr XV/347/2019 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 4 lipca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejon ulicy Wiejskiej stanowi (udostępnionego na stronie internetowej: <https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp/dane/Plany/Srodmiescie/9.20.pdf>)

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: inne usługi, realizowane jako wbudowane lokale użytkowe w budynki przeznaczenia podstawowego przy czym powierzchnia tych usług nie może przekroczyć 20- 30% powierzchni użytkowej budynku;
- 3) usługi z zakresu: biur, administracji, finansów, inne;
- 4) usługi: oświaty, opieki socjalnej i społecznej, kultury, administracji;
- 5) budynki zamieszkania zbiorowego;
- 6) zieleń urządzona, parki.

Nakaz zachowania i ochrony funkcji usług administracji państwowej oraz funkcji usługowej i mieszkaniowej obszaru, ochrony i eksponowania zabytkowych obiektów, zespołów, historycznych założeń i układów przestrzennych oraz uporządkowania i nadania charakteru reprezentacyjnych przestrzeni publicznych wskazanych terenów.

Zgodnie z Uchwałą Nr XC/2964/2023 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 16 listopada 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Powiśla Południowego (udostępnionego na stronie internetowej: https://edziennik.mazowieckie.pl/WDU_W/2023/12743/akt.pdf) ustala się przeznaczenie dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem MW ustala się na:

- 1) przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo wielorodzinne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: funkcje usługowe z zakresu handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw), biur, rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych), kultury, turystyki, gastronomii, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), oświaty, poczty i telekomunikacji, wyłącznie w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkaniowych np. w parterach budynków;
- 3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, z wyjątkiem funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym nie wymienionych w pkt. 2, które mogą stanowić nie więcej niż 5% powierzchni użytkowej budynku;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MW do „terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców”, z wyłączeniem usług oświaty, przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt dzieci i młodzieży;
- 5) usługi oświaty, o których mowa w pkt. 4, w zakresie ochrony przed

ORRIS RESIDENCE

	<p>hałasem zalicza się do „terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;</p> <p>6) dopuszcza się ponadto zieleń urządzoną, zieleń parkową oraz istniejące funkcje usługowe z zakresu oświaty oraz sportu i rekreacji.</p> <p>W pozostałym zakresie – brak MPZP. W szczególności nieobjęte MPZP pozostają tereny na wschód od ciągu ul. Kruczkowskiego, osi ul. Ordynacka – Tamka na północy oraz ul. Nowy Świat na zachodzie.</p>	
<p>Informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, w szczególności terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym (dotyczące w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, a także znanych innych inwestycji komunalnych, w szczególności oczyszczalni ścieków, spalarni śmieci, wysypisk, cmentarzy), zawarte w:</p>	<p>miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</p>	<p>Brak</p>
	<p>decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<p>Decyzje wydawane w okresie od 1 września 2020 r. dotyczą inwestycji prowadzących do wypełniania istniejących luk w zabudowie, wykorzystania jednostkowych wolnych działek w obszarze ścisłego Śródmieścia i zbliżoną do planowanej inwestycji zabudowę mieszkaniową oraz usługową (we wskazanych poniżej zakresach), a także adaptacje, modernizacje i rozbudowy lub nadbudowy, obejmują przede wszystkim obszar sąsiadującego Powiśla i Skarpy, w tym rejon ulic Solec, Dobrej, Zajęcej.</p> <p>Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w promieniu 1 km, udostępnione zostały na stronie internetowej: https://srodmiescie.um.warszawa.pl/-/decyzje-warunki-zabudowy i obejmują m.in.:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) decyzje o warunkach oraz szczegółowych zasadach zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania lokalu (mieszkalnego lub użytkowego) oraz decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku, nadbudowie i przebudowie; 2) decyzje o warunkach i szczegółowych zasadach zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych lub użytkowych, zgodnie z poniższym

ORRIS RESIDENCE

		<p>wykazem:</p> <ul style="list-style-type: none">a. decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 87/WZ/ŚRÓ/2020 z dnia 4 września 2020 r. o warunkach i szczegółowych zasadach zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową z możliwością budowy garażu podziemnego, ul. Drewniana, działki numer 30/3, 30/2, 30/1 z obrębu 5-04-06;b. decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 72/WZ/ŚRÓ/2021 z dnia 11 czerwca 2021 r. o warunkach i szczegółowych zasadach zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową z możliwością budowy garażu podziemnego, ul. Drewniana, działki numer 30/3, 30/2, 30/1 z obrębu 5-04-06;c. decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 90/WZ/ŚRÓ/2020 z dnia 21 września 2020 r. o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku hotelowego z funkcją usługowo-handlową, biurową, parkingiem podziemnym oraz budowa infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, ul. Dobra 36/38, działka numer 34/7 z obrębu 5-04-06;d. decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 92/WZ/ŚRÓ/2020 z dnia 24 września 2020 r. o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowego wraz z częścią usługową w parterze budynku oraz garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu, ul. Al. 3 maja, działki numer 9 i 24 z obrębu 5-06-03;e. decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 104/WZ/ŚRÓ/2020 z dnia 6 listopada 2020 r. o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie
--	--	--

ORRIS RESIDENCE

		<p>budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami oraz garażem podziemnym, ul. Nowogrodzka 22, działki numer 13/2, 14, 13/8, 6 z obrębu 5-05-02;</p> <p>f. decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 114/WZ/ŚRÓ/2020 z dnia 15 grudnia 2020 r. o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku Instytutu Francuskiego o pawilon w podwórzu -funkcja usługowa, ul. Widok 12, działka numer 111 z obrębu 5-03-10;</p> <p>g. decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 10/WZ/ŚRÓ/2021 z dnia 19 stycznia 2021 r. o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku hotelowego z dopuszczeniem funkcji usługowo-handlowej biurowej, parkingiem podziemnym i budową infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, ul. Dobra 33/35, działka numer 33/5 z obrębu 5-04-06;</p> <p>h. decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 23/WZ/ŚRÓ/2021 z dnia 17 lutego 2021 r. o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie istniejącego parkingu oraz budowie bezobsługowych automatów do parkowania w celu zwiększenia ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych obsługujących hotel, ul. Parkingowa, działka numer 3 z obrębu 5-05-02;</p> <p>i. decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 38/WZ/ŚRÓ/2021 z dnia 31 marca 2021 r. o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku o funkcji usługowej (biurowej), ul. Dobra 33/35, działka numer 33/5 z obrębu 5-04-06;</p> <p>j. decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 40/WZ/ŚRÓ/2021 z dnia 12 kwietnia 2021 r. o warunkach i szczegółowych zasadach zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-hotelowego z funkcją usługowo-handlową w parterze wraz z parkingiem podziemnym, budową</p>
--	--	---

ORRIS RESIDENCE

		<p>niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, ul. Dobra 33/35, Drewniana, działki numer 33/5, 30/3 z obrębu 5-04-06;</p> <p>k. decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 78/WZ/ŚRÓ/2021 z dnia 8 lipca 2021 r. o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym, ul. Jaracza 5, działka 91 z obrębu 5-04-08;</p> <p>l. decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 106/WZ/ŚRÓ/2021 z dnia 25 października 2021 r. o przeniesieniu decyzji Nr 75/WZ/ŚRÓ/2020 z dnia 29-07-2020 ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu, ul. Dobra 12/14/16, działki numer 65,66 z obrębu 5-04-08;</p> <p>m. decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 107/WZ/ŚRÓ/2021 z dnia 26 października 2021 r. o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku hotelowego z funkcją usługowo-handlową, biurową, parkingiem podziemnym oraz budową infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, ul. Dobra 36/38, działka numer 34/7 z obrębu 5-04-06;</p> <p>n. decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 108/WZ/ŚRÓ/2021 z dnia 28 października 2021 r. o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowego z usługami w parterze i dwupoziomowym garażem podziemnym, ul. Dobra 33/35, działka numer 33/5 z obrębu 5-04-06;</p> <p>o. decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 118/WZ/ŚRÓ/2021 z dnia 28 grudnia 2021 r. o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wraz z lokalami usługowymi w parterze, dwupoziomowym garażem podziemnym oraz kompleksowym zagospodarowaniem</p>
--	--	--

ORRIS RESIDENCE

		<p>terenu, ul. Dobra 33/35, działka numer 33/5 z obrębu 5-04-06;</p> <p>p. decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 13/WZ/ŚRÓ/2022 z dnia 22 lutego 2022 r. o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu, ul. Dobra 33/35, działka numer 33/5 z obrębu 5-04-06;</p> <p>q. decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 14/WZ/ŚRÓ/2022 z dnia 24 lutego 2022 r. o warunkach i szczegółowych zasadach zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i dwupoziomowym garażem podziemnym, ul. Cicha, działki 113/1, 111 z obrębu 5-04-05;</p> <p>r. decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 25/WZ/ŚRÓ/2022 z dnia 5 kwietnia 2022 r. o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, ul. Dobra 33/35, działki numer 33/5, 30/3 z obrębu 5-04-06;</p> <p>s. decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 26/WZ/ŚRÓ/2022 z dnia 5 kwietnia 2022 r. o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, ul. Dobra 33/35, działka numer 33/5, z obrębu 5-04-06;</p> <p>t. decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 28/WZ/ŚRÓ/2022 z dnia 22 kwietnia 2022 r. o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z usługami oraz</p>
--	--	--

ORRIS RESIDENCE

		<p>garażem podziemnym ul. Nowogrodzka 22, działki 13/2, 14, 13/8, 6 z obrębu 5-05-02;</p> <p>u. decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 39/WZ/ŚRÓ/2022 z dnia 16 maja 2022 r. o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku wielorodzinnego z usługami w parterze oraz dwukondygnacyjnym garażem podziemnym o wskaźniku wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji: 0,60 i 7 kondygnacjach, ul. Dobra 33/35, działka numer 33/5 z obrębu 5-04-06;</p> <p>v. decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 54/WZ/ŚRÓ/2022 z dnia 27 czerwca 2022 r. o warunkach i szczegółowych zasadach zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym, ul. Cicha, działki numer 113/1, 111 z obrębu 5-04-05;</p> <p>w. decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 55/WZ/ŚRÓ/2022 z dnia 29 czerwca 2022 r. o warunkach i szczegółowych zasadach zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą, ul. Drewniana, działki numer 30/3, 30/2, 30/1 z obrębu 5-04-06;</p> <p>x. decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 64/WZ/ŚRÓ/2022 z dnia 13 lipca 2022 r. o warunkach i szczegółowych zasadach zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym, zjazdem na działkę oraz infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, ul. Widok 19 LU 4, działka numer 131 z obrębu 5-03-10;</p> <p>y. decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 66/WZ/ŚRÓ/2022 z dnia 15 lipca 2022 r. o warunkach i szczegółowych zasadach zagospodarowania terenu oraz</p>
--	--	---

ORRIS RESIDENCE

		<p>jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku hotelowego z częścią usługową i zmianie sposobu użytkowania budynku frontowego na funkcję hotelu, ul. Chmielna 18, działka numer 72 z obręb 5-03-11;</p> <p>z. decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 89/WZ/ŚRÓ/2022 z dnia 12 października 2022 r. o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-hotelowego z funkcją usługowo-handlową w parterze wraz z parkingiem podziemnym, budowa niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, ul. Dobra 33/35, działki numer 33/5, 30/3 z obręb 5-04-06;</p> <p>aa. decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 95/WZ/ŚRÓ/2022 z dnia 21 listopada 2022 r. o warunkach i szczegółowych zasadach zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym, ul. Cicha, działka numer 113/1 z obręb 5-04-05;</p> <p>bb. decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 5/WZ/ŚRÓ/2023 z dnia 18 stycznia 2023 r. o warunkach i szczegółowych zasadach zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową z możliwością budowy garażu podziemnego, ul. Drewniana, działki numer 30/3, 30/2, 30/1 z obręb 5-04-06;</p> <p>cc. decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 88/WZ/ŚRÓ/2023 z dnia 4 grudnia 2023 r. o warunkach i szczegółowych zasadach zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z dopuszczeniem usług w parterze, parkingiem podziemnym oraz budową infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, ul. Dobra 33/35, działka</p>
--	--	---

ORRIS RESIDENCE

		<p>numer 33/5 z obrębu 5-04-06;</p> <p>dd. decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 88/WZ/ŚRÓ/2023 z dnia 4 grudnia 2023 r. o warunkach i szczegółowych zasadach zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z dopuszczeniem usług w parterze, parkingiem podziemnym oraz budową infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, ul. Dobra 33/35, działka numer 33/5 z obrębu 5-04-06;</p> <p>ee. decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy 40/SRD/WZ/2024 z dnia 18 czerwca 2024 o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie i rozbudowie budynku hotelowego "Hotel Gromada Centrum" wraz z elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną, Pl. Powstańców Warszawy 2, działki numer 18/3; z obrębu 5-03-11;</p> <p>ff. decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy 43/SRD/WZ/2024, z dnia 11 lipca 2024, o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowego z usługami w parterze i garażem podziemnym, Widok 12; działki numer 111; z obrębu 5-03-10;</p> <p>gg. decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy 44/SRD/WZ/2024, z dnia 11 lipca 2024, o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym Widok 12, działki numer 111; z obrębu 5-03-10;</p> <p>hh. decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy 46/SRD/WZ/2024, z dnia 19 lipca 2024, o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku zamieszkania zbiorowego z usługami w parterze i garażem podziemnym, Hoża; Śródmieście, działki numer 97/2 z obrębu 5-05-01;</p> <p>ii. decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy 47/SRD/WZ/2024, z dnia</p>
--	--	---

ORRIS RESIDENCE

		<p>25 lipca 2024, o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie dachu, nadbudowie powierzchni strychowej wraz ze zmianą sposobu użytkowania na cele mieszkalne w istniejącym budynku mieszkalnym wielorodzinnym, Marszałkowska 62; Śródmieście, działki numer 109; z obrębu 5-05-04;</p> <p>jj. decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy 57/SRD/WZ/2024 z dnia 14 października 2024 roku o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie i rozbudowie budynku wraz ze zmianą sposobu użytkowania oraz zmianą zagospodarowania terenu i niezbędnej infrastruktury technicznej, Solec 57, Śródmieście, działki nr 15/1, 1, 44, 47 z obrębu 5-06-04.</p> <p>Ponadto Inwestor wskazuje, że w badanym okresie dla wskazanego obszaru wydano decyzje administracyjne odmawiające wydania warunków zabudowy oraz decyzje umarzające uprzednio wszczęte postępowania administracyjne w przedmiocie wydania warunków zabudowy.</p> <p>Z uwagi na charakter infrastruktury, należy dodatkowo wskazać, że wydano:</p> <p>a. decyzję Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 14/CP/ŚRÓ/2022 z dnia 09 lutego 2022 r. o ustalenie warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym, polegającej na rozbudowie, nadbudowie i przebudowie skrzydła C szpitala, ul. Czerniakowska 231, działka numer 48/1 z obrębu 5-06-04;</p> <p>b. decyzję z dnia 6 czerwca 2023 r. numer 12/CP/ŚRÓ/2023 stanowiącą ustalenie warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla lokalizacji inwestycji celu publicznego, o znaczeniu powiatowym i gminnym, polegającej na budowie sieci</p>
--	--	--

ORRIS RESIDENCE

		<p>elektroenergetycznej SN 15 KV, ul. Marszałkowska, Żłota, Sienkiewicza, działki o numerze 41,42,137 z obrębem 5-03-10;</p> <p>c. decyzję z dnia 21 lipca 2023 r. numer 22/CP/ŚRÓ/2023 stanowiącą ustalenie warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla lokalizacji inwestycji celu publicznego, o znaczeniu powiatowym i gminnym, polegającej na budowie sieci gazowej n/c, ul. Jaracza, Wybrzeże Kościuszkowskie, działki numer 94, 125/1 z obrębem 5-04-08.</p>
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak
	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	Inwestor nie zidentyfikował jakichkolwiek decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym lub o znaczeniu krajowym i wojewódzkim w okresie 2020-2024.
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Brak
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak

ORRIS RESIDENCE

	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak
	Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy 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
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak
	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

ORRIS RESIDENCE

Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał

Ostateczna i prawomocna decyzja nr 114/Ś/2019, wydana z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 1 marca 2019 r. znak UD-IX_WAB.6740.690.2016, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, obejmujące budowę budynku wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną i zjazdem z drogi publicznej, na działce ew. 82/1 (kubatura) oraz części działki ew. nr 80 (infrastruktura) z obrębu 5-04-07 przy ulicy Okólnik w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy oraz przebudowę klatki schodowej w istniejącym budynku wielorodzinnym na dz. ew. nr 133 z obrębu 5-04-07, przy ul. Okólnik 11 w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawa (obiekt zaliczany do XIII kategorii obiektów budowlanych).

W dniu 5 maja 2025 roku Spółka wystąpiła o wydanie decyzji zatwierdzającej zamienny projekt budowlany („Projekt Zamienny”) i udzielającej pozwolenia na budowę („Pozwolenie zamienne”) obejmujące budowę budynku wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną i zjazdem z drogi publicznej, na działce ew. 82/1 (kubatura) oraz części działki ew. nr 80 (infrastruktura) z obrębu 5-04-07 przy ulicy Okólnik w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy oraz przebudowę klatki schodowej w istniejącym budynku wielorodzinnym na dz. ew. nr 133 z obrębu 5-04-07, przy ul. Okólnik 11 w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawa (obiekt zaliczany do XIII kategorii obiektów budowlanych). Zmiany obejmują m. in. zastąpienie dwóch lokali mieszkalnych na każdej kondygnacji od 2 do 7 jednym lokalem mieszkalnym na każdej z tych kondygnacji, powiększenie powierzchni mieszkalnej o powierzchnie komunikacji ogólnej pełniące funkcje przedsionków przed dźwigiem osobowym na kondygnacjach 2,3,5 i 6, zmianę organizacji wyjścia z istniejącej klatki schodowej ewakuacyjnej do komunikacji ogólnej na parterze budynku, wydzielenie pomieszczenia technicznego istniejącego przyłącza energetycznego budynku nr 11 przy ul. Okólnik na parterze istniejącej kl. Schodowej, przeniesienie pomieszczenia śmietnika budynku z parteru (kond.1) na kondygnację -1, organizację pomieszczeń obsługi mieszkańców budynku w formie zespołu pokoju spotkań oraz gimnazjonu wraz z zespołem sanitarnym (wc) oraz poszerzenie bramy wejściowej do budynku od strony ul. Okólnik na fragmencie przejścia bramnego.

Postanowieniem z dnia 20 lipca 2025 roku nr 199/SRD/PA/2025 Prezydent miasta stołecznego Warszawy odmówił wszczęcia postępowania w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego zamiennego i wydania decyzji zmieniającej decyzję nr 114/Ś/2019 z dnia 1 marca 2019 r. udzielającą pozwolenia na budowę dla Inwestycji, wskazując, że wszystkie wskazane zmiany nie są zmianami istotnymi, podczas gdy pozwolenia zamiennego wymaga istotne odstępnie od zatwierdzonego projektu. Organ wskazał, że wprowadzone zmiany są nieznaczne, dotyczą układu funkcjonalnego budynku, bez zmian pozostaje obszar oddziaływania obiektu, powierzchnia zabudowy, wysokość budynku, nie zmieniają się warunki korzystania z obiektu budowlanego przez osoby z niepełnosprawnościami, nie zmienia

ORRIS RESIDENCE

	<p>się sposób użytkowania budynku.</p> <p>Postanowienie stało się ostateczne z dniem 16 sierpnia 2025 roku.</p> <p>Inwestycja jest realizowana zgodnie z Projektem Zamiennym.</p>	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	<p>Rozpoczęcie prac budowlanych: 27.07.2022 r.</p> <p>Zakończenie prac budowlanych: 31.05.2026 r.</p>	
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 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1 (jeden)
	Rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego	<p>Pomiar powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego będzie dokonywany zgodnie z normą PN-ISO 9836:2015, jako normą wskazaną w projekcie budowlanym zatwierdzonym w decyzji o pozwoleniu na budowę. Ostateczny pomiar powierzchni użytkowej lokalu zostanie dokonany przez uprawnionego geodetę wyznaczonego przez Dewelopera, przy czym pomiar nastąpi przed dokonaniem odbioru. Pomiar powierzchni użytkowej lokalu zostanie dokonany przez uprawnionego geodetę, wyznaczonego przez Dewelopera.</p> <p>W przypadku uzyskania Pozwolenia Zamiennego, pomiar powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego będzie dokonywany zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022, jako normą wskazaną w zamiennym projekcie</p>	

ORRIS RESIDENCE

	<p>budowlanym.</p> <p>Norma PN ISO 9836 Powierzchnia użytkowa zostanie wyliczona na podstawie przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z uwzględnieniem treści normy PN ISO 9836 według dokumentacji projektowej w oparciu o PN 9836:2022, zgodnie z którą pomiar powierzchni użytkowej wykonuje się na poziomie posadzki, w świetle ścian wyprawionych. Do powierzchni użytkowej nie zostaną wliczone powierzchnie zajęte przez stałe przegrody budowlane oraz powierzchnie przejść drzwiowych, otworów okiennych, wnęk i nisz w tych przegrodach. Ponadto do powierzchni użytkowej lokalu nie będą wliczone powierzchnie balkonów, tarasów i loggii. Pomiar powierzchni użytkowej całkowicie wykończonego lokalu zostanie dokonany z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.</p>	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	<p>Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne , inne</p>	<p>Planowana struktura finansowania:</p> <p>25% - Środki własne;</p> <p>40% - Pożyczka od podmiotu prywatnego tj.: Cobalt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (00-722) ul. Podchorążych 83 lok.2, KRS nr 0000575801;</p> <p>35% - Wpłaty klientów;</p> <p>Procentowy udział może być zmienny w czasie w zależności od postępu inwestycji i sprzedaży lokali.</p>
	<p>W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)</p>	<p>Nie dotyczy</p>
Środki ochrony nabywców	<p>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy</p>	<p>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy</p>
	<p>wysokość stawki procentowej według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny</p>	<p>0,45%</p>

ORRIS RESIDENCE

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Wszelkie płatności na poczet ceny lokalu mieszkalnego powinny być dokonywane przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy Dewelopera w Banku ERSTE BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA o numerze: 36 1090 0075 0000 0012 8415 0002 . Zasady wypłaty zgromadzonych na tym rachunku środków na rzecz Dewelopera oraz koszty prowadzenia rachunku, które w całości obciążają Dewelopera, określa umowa o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zawarta z w/w bankiem w dniu 1 lipca 2025 roku.		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	<i>Bank prowadzący otwarty rachunek powierniczy:</i>		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	Etapy realizacji inwestycji	Procentowy szacunkowy podział kosztów [%]	Data zakończenia etapu
	Ogrodzenie terenu budowy oraz realizacji zaplecza budowy wraz z infrastrukturą; Etap zawiera: zakup gruntu, ogrodzenie terenu budowy, media na potrzeby budowy, wycinka drzew	25%	Etap wykonany
	Wykonanie palisady/zabezpieczenie wykopu; Etap zawiera: wykonanie palisady CCFA, rozbiórki	15%	Etap wykonany
	Zakończenie prac ziemnych; Etap zawiera: wykonanie stropów w metodzie podstropowej nad kondygnacją -1 i -2 (z pozostawieniem otworów technologicznych), wykop podstropowy do poziomu posadowienia	10%	Etap wykonany
	Poziom 0 - zakończenie prac w metodzie podstropowej; Etap zawiera: wykonanie płyty fundamentowej, ścian, słupów, uzupełnienie	10%	Etap wykonany

ORRIS RESIDENCE

	otworów technologicznych metody podstropowej w stropach nad kondygnacjami -2 i -1, wykonanie instalacji uziemiającej w konstrukcji żelbetowej, instalacji kanalizacji podposadzkowej		
	Strop nad kondygnacją +4 ; Etap zawiera: wykonanie konstrukcji: stropy, ściany, słupy do kondygnacji +4 (bez wypełniania otworów technologicznych)	10%	do 14.07.2025 r.
	Stan surowy otwarty ; Etap zawiera: wykonane ściany, stropy, słupy konstrukcyjne, ściany osłonowe nadziemia	10%	do 15.09.2025 r.
	Prace wykończeniowe ; Etap zawiera: wykonanie ścian murowanych, tynków, posadzek i robót instalacyjnych mieszkań (bez osprzętu i grzejników)	10%	do 15.12.2025 r.
	Zakończenie prac - pozwolenie na użytkowanie; Etap zawiera: pozostałe prace wykończeniowe wewnętrzne	10%	do 31.05.2026 r.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Brak		
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ			
Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej	<p style="text-align: center;">PRAWO ODSTĄPIENIA NABYWCY</p> <p>1. Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej:</p> <p>1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej;</p> <p>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 Deweloperskiej;</p>		

ORRIS RESIDENCE

- 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej 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 tej umowy;
- 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 Deweloperskiej;
- 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 Deweloperskiej;
- 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, 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 Deweloperskiej;
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej;
- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. -Prawo upadłościowe;
- 13) w przypadku zmiany stawki VAT, stosownie do postanowienia § 4 ust. 14 umowy deweloperskiej;
- 14) w przypadku, gdy ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu będzie mniejsza albo większa o więcej niż 2% (dwa procent) od wskazanej w niniejszej umowie, z wyjątkiem sytuacji, gdy różnica w powierzchni Lokalu będzie wyłącznie wynikiem zmian lokatorskich dokonanych na wniosek Nabywcy, stosownie do postanowienia § 2 ust. 5 umowy deweloperskiej;
- 15) w przypadku niezawarcia przez Dewelopera umowy przeniesienia własności lokalu w terminie określonym w umowie deweloperskiej. Jednakże przed skorzystaniem z prawa odstąpienia opisanego w zdaniu poprzedzającym Nabywca obowiązany jest wyznaczyć Deweloperowi 120-dniowy (studwudziestodniowy) termin na zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu.

Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy będzie skuteczne, jeżeli będzie zawierało wyrażoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której realizowane będzie przedsięwzięcie deweloperskie, roszczeń Nabywcy wynikających z umowy deweloperskiej.

ORRIS RESIDENCE

PRAWO ODSTĄPIENIA DEWELOPERA

1. Deweloper jest uprawniony do odstąpienia 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, lub
 - 2) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego 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.

W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera, Nabywca jest obowiązany wyrazić – w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi – zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której realizowane będzie przedsięwzięcie deweloperskie, roszczeń Nabywcy wynikających z umowy deweloperskiej. Nabywca zobowiązuje się doręczyć powołaną zgodę Deweloperowi niezwłocznie po doręczeniu mu przez Spółkę oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.

ORRIS RESIDENCE

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

1) 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 jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, 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.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego,;
- 3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata;
- 5) projektem budowlanym.

Deweloper informuje o możliwości zapoznania się z ww. dokumentami w siedzibie Dewelopera lub biurze sprzedaży.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w ERSTE BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA, 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 ERSTE BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA, – 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;

ORRIS RESIDENCE

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,

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 2023 r. poz. 2488).

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.

ORRIS RESIDENCE

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA		
LOKAL A04 – KONDYGNACJA 5 (4.PIĘTRO)		
Cena lokalu mieszkalnego	Cena za 1 m ² powierzchni sprzedażowej lokalu mieszkalnego wynosi [●] brutto. Cena netto za 1 m ² : (i) dla powierzchni 150 m ² - [●] i zostanie powiększona według stawki 8% oraz (ii) dla powierzchni [●] – [●] i zostanie powiększona według stawki 23%. A zatem cena brutto lokalu mieszkalnego wynosi [●].	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego	[●]	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego	Cena za 1 m ² powierzchni sprzedażowej lokalu mieszkalnego wynosi [●]. Cena netto za 1 m ² : (i) dla powierzchni 150 m ² - [●] i zostanie powiększona według stawki 8% oraz (ii) dla powierzchni 8,17 m ² – [●] i zostanie powiększona według stawki 23%.	
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 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	31.03. 2027 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 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub	liczba kondygnacji	7 (siedem) kondygnacji
	technologia wykonania	Zgodnie z załącznikiem „Standard wykonania budynku”
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z załącznikiem „Standard wykonania lokalu”.
	liczba lokali w budynku	5 lokali mieszkalnych i 1 lokal użytkowy oraz lokal niemieszkalny – garaż podziemny

ORRIS RESIDENCE

domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	liczba miejsc garażowych i postojowych	15
	dostępne media w budynku	tak
	dostęp do drogi publicznej	tak
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z załącznikiem „Karta Lokalu”.	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zgodnie z załącznikiem „Standard wykonania lokalu” i załącznikiem „Karta lokalu”.	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Zaświadczenie o samodzielności lokalu zostanie wydane po uzyskaniu przez Dewelopera decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	31.03.2027 r.	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym	Wielostanowiskowy garaż podziemny stanowiący lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. 2021 r. poz. 1048), będzie obejmował 15 (dziesięć) miejsc parkingowych. Garaż znajduje się na poziomie -1 (minus jeden) budynku;	
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Cena udziału we współwłasności lokalu użytkowego (garażu), z którym związane będzie prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego na poziomie [●], o numerze [●] w cenie [●] brutto.	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu	31.03.2027 r.	

ORRIS RESIDENCE

użytkowego

**Podpis dewelopera
albo osoby uprawnionej do jego
reprezentacji**

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego (wg Projektu Zamiennego).
2. Rzut kondygnacji -1/-2 Lokalu Garażowego z zaznaczeniem miejsca garażowego/miejsca garażowego.
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. Standard wykonania lokalu.
6. Standard wykonania budynku.
7. Rzut lokalu wg Projektu Zamiennego
8. Karta lokalu wg Projektu Zamiennego