

Dzień sporządzenia prospektu informacyjnego 15.04.2019 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZEŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE SPÓŁDZIELNI		
Deweloper	Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRAGA”	
Adres	03-748 Warszawa, ul. Białostocka 11	
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy prowadzony przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000093107	
Nr NIP i REGON	525-000-64-66	000491788
Nr telefonu	22 517 20 02 (08)	
Adres poczty elektronicznej	mieszkania@rsmpraga.pl	
Nr faksu	22 619 98 80	
Adres strony internetowej Spółdzielni	www.rsmpraga.pl	

II. DOŚWIADCZENIE SPÓŁDZIELNI

Jesteśmy jedną z największych, aktywnie działających Spółdzielni mieszkaniowych w Polsce działającą od 1970 roku. Spółdzielnia posiada w swoich zasobach około 17 tysięcy lokali mieszkalnych, zarządza 215 budynkami mieszkalnymi i 11 budynkami użytkowymi w dzielnicach: Praga Północ, Białołęka, Targówek i w podwarszawskich Markach. Budujemy mieszkania, obiekty handle i biurowe, a także infrastrukturę towarzyszącą.

Powstanie gospodarki wolnorynkowej nie wyparło Spółdzielni z grona inwestorów budownictwa mieszkaniowego, a przeciwnie, Spółdzielnia bardzo dobrze radzi sobie w nowej rzeczywistości gospodarczej. Nowo budowane osiedla wyróżniają się nowoczesną architekturą, ciekawie wkomponowaną w istniejącą zabudowę. Dbamy o to, aby nasze osiedla były nie tylko otoczone zielenią, ale również funkcjonalne dla mieszkańców. Nie brakuje na nich dobrze wyposażonych placów zabaw dla dzieci, boisk dla młodzieży, miejsc rekreacji i wypoczynku dla starszych mieszkańców oraz przyjaznych rozwiązań dla osób niepełnosprawnych. Osoby zmotoryzowane mają zapewnione miejsca do parkowania w garażach podziemnych oraz na parkingach naziemnych.

Spółdzielnia zdobyła I Miejsce w ogólnopolskim Rankingu Spółdzielni Mieszkaniowych 2013 w kategorii spółdzielnie duże inwestujące oraz I Miejsca w konkursie Firma Inżynierska Mazowska 2011 w kategorii zarządzanie za wybitne osiągnięcia w działalności na rzecz budownictwa w Polsce.

Lista inwestycji zrealizowanych w latach 1994 – 2016

L.p.	Rok wydania pozwolenia na użytkowanie	Adres	Nazwa inwestycji	Ilość lokali
1.	1994 - 2001	A. Kamińskiego 2, 4, 4A, 6, 6A, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 20A 22, 22A Warszawa Ćmielowska 15, 15A Warszawa	„Tarchomin VB” „Słowiki”	848
2.	2000	Tykocińska 42 Warszawa	Tykocińska 42	25
3.	2002	Myśliborska 85, 85A, 85B, 85C, 87 Warszawa	„Róg Światowida”	278
4.	2004	Remiszewska 1 Warszawa	„Święciańska”	54
5.	2004	Ceramiczna 5, 5A, 7, 9 Warszawa	„Wrzosey”	263
6.	2007	Myszkowska 33 Warszawa	„Myszkowska I”	56
7.	2009	Pratulińska 10, 10A Warszawa	„Pratulińska”	150
8.	2012	Namysłowska 6C Warszawa	„Namysłowska”	75
9.	2014	Okólna 24 Marki	„Marki”	147
10.	2016	Remiszewska 17 Warszawa	„Myszkowska II”	118
Razem:				2.014

1. Ostatnie ukończone przedsięwzięcie deweloperskie

W dniu 19 sierpnia 2013 r. Spółdzielnia rozpoczęła realizację przedsięwzięcia deweloperskiego, Zespołu Mieszkaniowego „Myszkowska II” przy ulicy Remiszewskiej 17 na warszawskim Targówku. Prawomocne pozwolenie na użytkowanie Spółdzielnia otrzymała 21 kwietnia 2016 r. Przedsięwzięcie deweloperskie obejmowało realizację budynku z 118 lokalami mieszkalnymi o powierzchni od 27 do 88 m² i z 6 lokalami użytkowymi od 34 do 57 m². Do mieszkań przylegają loggie, balkony, ogródki lub tarasy. Budynek składa się z dwóch części naziemnych usytuowanych na wspólnej płycie dwupoziomowego garażu z 126 miejscami postojowymi oraz 55 komórkami lokatorskimi. Budynek jest przyjazny osobom niepełnosprawnym.



2. Inne ukończone przedsięwzięcie deweloperskie

2.1 W dniu 20 kwietnia 2012 r. Spółdzielnia rozpoczęła realizację inwestycji pn. Zespół Mieszkaniowy „Marki” przy ul. Okólnej 24 w Markach. Prawomocne pozwolenie na użytkowanie Spółdzielnia otrzymała 22 sierpnia 2014 r. Przedsięwzięcie deweloperskie obejmowało realizację budynku z 147 lokalami mieszkalnymi od 27 do 83 m² i z 2 lokalami użytkowymi 38 i 128 m². Do mieszkań przylegają loggie, balkony, ogródki lub tarasy. Budynek składa się z dwóch części naziemnych usytuowanych na wspólnej płycie trypoziomowego garażu z 224 miejscami postojowymi. Budynek jest przyjazny osobom niepełnosprawnym.



2.2 Dnia 11 kwietnia 2007 roku Spółdzielnia rozpoczęła inwestycję pn. Zespół Mieszkaniowy „Namysłowska” przy ul. Namysłowskiej 6C na Pradze-Północ w Warszawie. Prawomocne pozwolenie na użytkowanie otrzymała dnia 17 grudnia 2012 roku. Przedsięwzięcie deweloperskie obejmowało realizację budynku z 75 lokalami mieszkalnymi od 31 do 109 m² i z 11 lokalami użytkowymi od 27 do 64 m². Do mieszkań przylegają loggie, balkony lub tarasy. Budynek składa się z dwóch części naziemnych usytuowanych na wspólnej płycie garażu podziemnego ze 100 miejscami postojowymi i 48 komórkami lokatorskimi. Budynek jest przyjazny osobom niepełnosprawnym.



2.3 W dniu 07 lutego 2007 r. Spółdzielnia rozpoczęła realizację pierwszego przedsięwzięcia deweloperskiego, Zespołu Mieszkaniowy „Pratulińska” przy ulicy Pratulińskiej 10 i 10a na warszawskim Targówku. Prawomocne pozwolenie na użytkowanie Spółdzielnia otrzymała 21 sierpnia 2009 r. W skład Zespołu wchodzi dwa budynki mieszkalne wybudowane na wspólnej płycie garażowej z garażem podziemnym wielostanowiskowym na 118 miejsc postojowych. W budynkach znajduje się łącznie 150 mieszkań o zróżnicowanej powierzchni od 34 m² do 83 m². Mieszkania posiadają balkony od 6 m² do 64 m² oraz większość schowki. Budynki są przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.



3. Inne zrealizowane budynki wielorodzinne w latach 1993 – 2007

Mieszkania wybudowane przez Spółdzielnię do 2007 roku, były przydzielane ich nabywcom na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu (po poprzednim uzyskaniu przez nabywcę członkostwa w Spółdzielni).

Inwestycje te zlokalizowane są w Warszawie na terenie Dzielnic: Praga Północ, Białołęka, Targówek.

W latach 1993-2007 Spółdzielnia zrealizowała łącznie 30 budynków mieszkalnych, w których znajduje się 1.637 mieszkań. W budynkach znajdują się garaże podziemne oraz lokale usługowe, w których prowadzone są usługi służące mieszkańcom naszych osiedli.

W latach 1993-2005 działalność inwestycyjna Spółdzielni koncentrowała się głównie na budowie osiedli zlokalizowanych w Dzielnicy Białołęka:

Osiedle „Tarchomin VB” zlokalizowane przy ulicy Kamińskiego oraz „Słowiki” zlokalizowane przy ulicy Ćmielowskiej 15 i 15a – składa się łącznie z 17 budynków mieszkalnych z 848 mieszkaniami.



Osiedle „Tarchomin VB”



Osiedle „Słowiki”

Osiedle „Róg Światowida” zlokalizowane przy ulicy Myśluborskiej 85, 85a, 85b, 85c, 87 składa się z 5 budynków mieszkalnych z 278 mieszkańami



Osiedle „Róg Światowida”

Osiedle „Wrzosey” zlokalizowane przy ulicy Ceramicznej 5, 5a, 7, 9 – składa się z 4 budynków mieszkalnych z usługami, w których znajduje się 263 mieszkań



Osiedle „Ceramiczna”

Spółdzielnia prowadziła również działalność inwestycyjną na terenie Dzielnicy Targówek, gdzie powstały 3 budynki mieszkalne:

przy ulicy Tykocińskiej 42 z 25 mieszkaniami



przy ulicy Remiszewskiej 1 z 54 mieszkaniami



przy ulicy Myszkowskiej 33 z 56 mieszkaniami



4. Przeciwno Spółdzielni nie prowadzono w ciągu ostatnich 5 lat i nie prowadzi się postępowania egzekucyjnego na kwotę powyżej 100.000,00 zł.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE INWESTYCJI pn. „METRO TARGÓWEK”

1. Informacje dotyczące gruntu

1.1 Adres:

03-542 Warszawa, ul. Michała Ossowskiego 11

1.2 Nr działki ewidencyjnej:

3 z obrębu 4-10-13

1.3 Nr księgi wieczystej:

WA3M/00156935/9

1.4 Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale IV księgi wieczystej:

w dziale IV wpisana jest pod numerem 3. – hipoteka umowna do sumy 25.500.000,00 zł (dwadzieścia pięć milionów pięćset tysięcy złotych) na rzecz spółdzielni pod nazwą SPÓŁDZIELCZY BANK ROZWOJU z siedzibą w Szepietowie, Oddział w Warszawie, na zabezpieczenie kapitału, odsetek kapitałowych, odsetek za opóźnienie w spłacie kredytu, prowizji i opłat od kredytu, ewentualnych kosztów operatów szacunkowych zleconych przez bank w związku z prowadzoną windykacją oraz ewentualnych kosztów windykacji, wynikających z umowy nr 361-PG/KO/8110/9/2017 z dnia 10 października 2017 roku.

1.5 Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek:

przeznaczenie w planie – brak planu

dopuszczalna wysokość zabudowy – brak planu

dopuszczalny procent zabudowy działki – brak planu

1.6 Informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, w szczególności o budowie lub rozbudowie dróg, budowie linii szynowych oraz przewidzianych korytarzach powietrznych, a także znanych innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach.

W promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości obowiązują:

1. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Skweru Stefana Wiecheckiego „Wiecha”, zatwierdzonym Uchwałą nr LXII/1674/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 1.03.2018 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14.03.2018r. poz 2508.).

2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul św. Wincentego, zatwierdzonym Uchwałą nr LVIII/1508/2017 Rady m.st. Warszawy z dnia 30.11.2017 (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 11.12.2017 poz. 11792).
3. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Targówka Przemysłowego, zatwierdzonym Uchwałą Nr XX/227/00 Rady Gminy Warszawa-Targówek z dnia 27.04.2000r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 98 z dnia 29.08.2000r., poz. 969. (plan obejmuje teren którego granice wyznaczają: ulica Radzymińska, projektowaną ul. Nowo-Rzeczna, linia kolejowa Warszawa Wileńska - Tłuszcz, ul. Bukowiecka, ul. Klukowska, granica projektowanej stacji przeładunkowej „Targówek”, bocznice kolejowe, granica Dzielnicy z dzielnicami: Rembertów, Praga Południe i Praga Północ).
4. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości przy ul. Korzona 2 zatwierdzonym Uchwałą Rady m.st. Warszawy nr XXXIX/1014/2017 z dnia 19.01.2017r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym woj. Mazowieckiego z dnia 31.01.2017r. poz. 927;
5. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości przy ul. Gościeradowskiej 18/20 zatwierdzonym Uchwałą Rady m.st. Warszawy nr XXXIX/1015/2017 z dnia 19.01.2017 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym woj. Mazowieckiego z dnia 31.01.2017 poz. 928;

Wszystkie obowiązujące plany dostępne są na stronie internetowej urzędu dzielnicy Targówek: www.targowek.waw.pl (w zakładce „Plany zagospodarowania przestrzennego”) oraz na stronie Urzędu m.st. Warszawy: www.mapa.um.warszawa.pl (w zakładce „Plany zagospodarowania”).

Dla obszaru nie objętego w/w planami obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy. Z jego ustaleniami można zapoznać się również na stronie internetowej Urzędu m. st. Warszawy pod adresem: www.architektura.um.warszawa.pl/studium . W chwili obecnej prowadzone są prace projektowe nad czterema m.p.z.p.:

1. projekt miejskiego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami: Radzymińska, gen T. Rozwadowskiego, Księcia Ziemowita, Naczelnikowską, opracowany w oparciu o Uchwałę Rady m.st. Warszawy Nr LXXVII/2001/2014 z dnia 20 marca 2014 r.
2. projekt miejskiego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniego rejonu stacji kolejowej Warszawa Praga opracowany w oparciu o uchwałę nr LXXVI/1961/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 13.02.2014r.
3. projekt miejskiego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Targówka Mieszkaniowego opracowywanego w oparciu o Uchwałę Rady m.st. Warszawy Nr XXI/519/2015 z dnia 10 grudnia 2015r.

W promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości organ administracji budowlanej Urzędu m.st. Warszawy dla Dzielnicy Targówek wydał:

1. decyzję Nr 65/T/2016 z dnia 14.04.2016r. o pozwoleniu na budowę dla BOUYGUES IMMOBILIER POLSKA Sp. Z o.o. obejmującą budowę drogi publicznej wraz z odwodnieniem i oświetleniem, na odcinku od ul. Samarytanki do ul. Borzymowskiej w dzielnicy Targówek m.st. Warszawy- na terenie działek nr ew. 29, 35/3, 11/2, 41/4 w obrębie 4-10-02 i nr ew. 48/1 obręb 4-10-04 w Warszawie;
2. decyzję Nr 89/T/2016 z dnia 23.04.2016r. o pozwolenie na budowę dla Gminy Wyznaniowej Żydowskiej w Warszawie obejmujące wykonanie ogrodzenia

cmentarza od strony ulicy Rzeszkowskiej działka nr 3, obręb 4-10-11, przy ul. św. Wincentego 15 w Warszawie.

Metro

Trwa realizacja kolejnych etapów „Budowy II linii metra”, w tym na Targówku dwóch stacji „Targówek” i „Trocka” oraz na Pradze Północ stacji „Szwedzka” (ok. 200 m od przedmiotowej nieruchomości budowana jest stacja „Targówek”. Bieżące informacje o inwestycji dostępne są na stronie internetowej Metra Warszawskiego: www.metro.waw.pl.

Węzeł „Żaba”, Obwodnica Śródmiejska, ul. Tysiąclecia

Przewidywane są budowy wschodniej części „Obwodnicy Śródmiejskiej” oraz ul. „Tysiąclecia”, a wraz z nimi przebudowa węzła „Żaba”. Na odcinkach od ronda Żaba do ul. Radzywińskiej prace przy inwestycjach skończyły się w 2009 roku na wstępnej fazie projektowej. Bieżące informacje o inwestycjach dostępne są na stronie internetowej Zarządu Miejskich Inwestycji Drogowych: www.zmid.waw.pl w zakładce „Inwestycje ZMID”.

Wg posiadanych informacji nie przewiduje się inwestycji komunalnych typu: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, nowe cmentarze. Na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu m.st. Warszawy http://bip.warszawa.pl/Menu_przedmiotowe/budzet_polityka_finansowa/default.htm można znaleźć dane dotyczące planowanych inwestycji komunalnych zamieszczonych w Wieloletniej Prognozie Finansowej Urzędu m.st. Warszawy na lata 2012-2033.

Informacje o inwestycjach na Targówku dostępne są na w/w stronie urzędu w zakładce „Dzielnica” w katalogu „Planowane inwestycje”.

Informacje o inwestycjach na Pradze Północ dostępne są na stronie urzędu www.praga-pn.waw.pl w zakładce „O dzielnicy” w katalogu „Inwestycje”.

Procedury planistyczne dot. Uchwalenia m.p.z.p. Nowa Praga cz. B i rej. Michałowa w rej. Al. Solidarności, trwają obecnie w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zakłada realizację ulic zbiorczych : Tysiąclecia i Nowo-Stalowej, które częściowo mogą znaleźć się na obszarze od przedmiotowej nieruchomości.

Utworzenie ulicy Nowo-Stalowej wraz z przejazdem pod nasypem kolejowym.

Wydział Architektury ponadto informuje o trwającej na wskazanym obszarze inwestycji polegającej na budowie II linii metra.

Na wskazanym terenie Wydział Architektury i Budownictwa dla dzielnicy Praga-Północ nie ustalił warunków zabudowy ani nie wydał pozwolenia na budowę lub rozbudowę oczyszczalni ścieków, spalarni śmieci, wysypisk ani cmentarzy.

Informacje o korytarzach powietrznych udostępnia Polska Agencja Żeglugi Powietrznej na stronie internetowej www.ais.pansa.pl w Zbiorze Informacji Lotniczych AIP Polska w zakresie istniejących, wykorzystywanych operacyjnie oraz planowanych do

wykorzystania korytarzy powietrznych. Informacje o planowanych korytarzach powietrznych są dostępne z wyprzedzeniem do 28 dni przed ich uruchomieniem. Zmiany w sieci korytarzy powietrznych mają charakter ciągły i wynikają z dynamicznego i systematycznego wzrostu ruchu lotniczego w Polsce.

2. Informacje dotyczące budynku

2.1 Spółdzielnia posiada pozwolenie na budowę.

2.2 Pozwolenie na budowę jest ostateczne.

2.3 Pozwolenie na budowę nie było i nie jest zaskarżone.

2.4 Budynek jest realizowany na podstawie ostatecznej decyzji nr 206/TAR/13 z dnia 19.07.2013 r. dotyczącej zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcjami handlowo-usługowo-biurowymi, garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym stacją transformatorową i zagospodarowaniem terenu wraz ze zjazdami, wydanej z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy.

2.5 Termin rozpoczęcia prac budowlanych 12.07.2016 r.

2.6 Planowany termin zakończenia prac budowlanych 31.05.2019 r.

2.7 Planowany termin uzyskania prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku 31.08.2019 r.

2.8 Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości 31.05.2020 r.

2.9 Opis przedsięwzięcia deweloperskiego

Przedsięwzięcie deweloperskie obejmuje realizację jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami handlowo-usługowo-biurowymi. Powierzchnie handlowo-usługowe i biurowe zlokalizowano na kondygnacji „1”/„2”, tj. parter/1 piętro. Na kondygnacji „1” usytuowana będzie Hala Garażowa z 47 miejscami postojowymi. Na kondygnacji „-1” usytuowany będzie Garaż Podziemny z 83 miejscami postojowymi. Garaż Podziemny stanowić będzie samodzielny lokal niemieszkalny, a Hala Garażowa nieruchomość wspólną. Bryła budynku, w kształcie litery „C”, o zróżnicowanej wysokości od 7 do 9 kondygnacji naziemnych i z jedną kondygnacją podziemną. Obiekt pomieści 92 mieszkania o powierzchniach od 30,64 m² do 101,85 m². Każde mieszkanie zaopatrzone będzie w loggię lub taras, a niektóre z nich – w oba z tych rozwiązań. Na każdej z pięciu klatek schodowych znajdować się będzie od 2 do 4 mieszkań na piętrze. Wszystkie sekcje klatkowe wyposażone będą w dźwigi osobowe, bezpośrednio skomunikowane z garażami. Komórki lokatorskie znajdować się będą w klatce I, III i V budynku, po dwie

na piętrach oraz jedna na kondygnacji „-1” budynku. Łącznie w budynku znajdować się będzie 31 komórek lokatorskich.

Na dachu części południowej, nad kondygnacją „1” zaprojektowano plac zabaw dla dzieci i tereny zielone.

W budynku zlokalizowane będą dwa śmietniki: na kondygnacji „-1” budynku - dla mieszkańców i na kondygnacji „1” budynku - dla usług i biur. Śmietniki wyposażone będą w wyciągową wentylację działania ciągłego.

Minimalny odstęp od realizowanego budynku do budynku najbliższej sąsiadującej nieruchomości wynosi 27 m.

2.10 Pomiar powierzchni lokalu – dokonywany według zasad zawartych w normie PN-ISO 9836:1997, w świetle wykończonych ścian.

2.11 Źródła finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego – kredyt bankowy, środki własne Spółdzielni i nabywców.

Spółdzielczy Bank Rozwoju z siedzibą w Szepietowie wyrazi zgodę na wykreślenie hipoteki obciążającej lokale (wraz ze wszystkimi przynależnościami) bądź bezobciążeniowe wyodrębnienie lokali (wraz ze wszystkimi przynależnościami) z nieruchomości, po wpłaceniu przez Nabywców pełnej ceny tych lokali na rachunek Spółdzielni w Spółdzielczym Banku Rozwoju s siedzibą w Szepietowie.

2.12 **Środki ochrony nabywców:**

Spółdzielnia posiada Otwarty Bankowy Rachunek Powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy.

Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy prowadzony jest przez Spółdzielczy Bank Rozwoju z siedzibą w Szepietowie przy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 3, zarejestrowany przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000108786, NIP 722-000-25-65, REGON 000494479.

Środki wpłacane przez Nabywcę zgromadzone na OMRP objęte są polskim systemem gwarantowania przez Bankowy Fundusz Gwarancyjny, powołany ustawą z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowanych depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz.U. z 2016 r., poz. 996).

2.13 **Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy**

- 1) Bank zobowiązał się do otwarcia i prowadzenia w walucie polskiej na rzecz Dewelopera rachunku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego o nr 74 8769 0002 0000 8110 2000 0150, zwanego dalej „**OMRP**”,
- 2) Umowa Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego jest zawarta na czas realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, z tym że zakończenie realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego zostaje potwierdzone przedłożeniem dokumentu ostatecznego prawomocnego pozwolenia na użytkowanie,
- 3) koszty prowadzenia Rachunku powierniczego ponosi w całości Deweloper,
- 4) środki pieniężne zgromadzone na OMRP są nieoprocentowane,
- 5) w ramach Umowy Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego Bank otwiera subkonta do OMRP, w celu ewidencjonowania środków pieniężnych od nabywców lokali mieszkalnych oraz przeznaczenia tych środków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego realizowanego w

- Warszawie przy ulicy Michała Ossowskiego nr 11 pod nazwą METRO TARGÓWEK, z zastrzeżeniem, że OMRP jest rachunkiem przeznaczonym do dokonywania rozliczeń z tytułu Umowy Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego,
- 6) Bank zobowiązany jest do przyjmowania i przechowywania powierzonych wyłącznie przez Nabywcę środków pieniężnych przekazanych na subkonta do OMRP oraz realizacji dyspozycji Dewelopera pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami prawa na zasadach określonych w Umowie Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego,
 - 7) Każdy numer subkonta do OMRP określony w załączniku nr 1 do Umowy Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, może być wykorzystany wyłącznie do jednej umowy deweloperskiej na finansowanie Przedsięwzięcia Deweloperskiego zawartej z Nabywcą,
 - 8) środki należne Deweloperowi z tytułu umowy deweloperskiej będą wpłacane na numer subkonta przypisanego indywidualnie do każdego Nabywcy,
 - 9) Deweloperowi nie będzie przysługiwało prawo do dysponowania zgromadzonymi środkami, z wyłączeniem sytuacji wskazanych w Umowie Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego,
 - 10) środki wpłacane przez Nabywcę zgromadzone na OMRP objęte są polskim systemem gwarantowania przez Bankowy Fundusz Gwarancyjny, powołany ustawą z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowanych depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz.U. z 2016 r., poz. 996),
 - 11) Deweloper i Nabywca nie posiadają uprawnień do dysponowania środkami zgromadzonymi na OMRP, w tym w szczególności składania dyspozycji wypłaty tych środków, za wyjątkiem sytuacji wskazanych wyraźnie w Umowie Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego,
 - 12) wypłaty z OMRP rozliczane są indywidualnie dla Nabywcy,
 - 13) wypłaty będą dokonywane w kwotach określonych jako iloczyn udziału (wyrażonego w %) etapu w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w załączniku nr 3 do Umowy Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego i ceny nabycia przez Nabywcę prawa określonego w umowie deweloperskiej, nie wyższych niż stan środków pieniężnych wynikający z dotychczasowych rozliczeń z Nabywcą,
 - 14) wypłaty będą dokonywane w terminach wyszczególnionych w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, będącego załącznikiem nr 3 do Umowy Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, o ile spełnione zostaną warunki określone w § 6 tejże umowy,
 - 15) Deweloper ma prawo do dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na OMRP wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego,
 - 16) Wypłata środków z OMRP następuje po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, na rachunek Dewelopera prowadzony w Banku w terminie do 10 dni roboczych od dnia złożenia dyspozycji wypłaty,
 - 17) przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych z OMRP na rzecz Dewelopera, Bank dokonuje kontroli zakończenia etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, za który ma być dokonana wypłata, przy czym kontrola ta dokonywana jest przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy i jego porównania z rzeczywistym stanem budowy,

- 18) w przypadku, gdy kontrola zakończenia etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego dała wynik negatywny, Bank informuje Dewelopera w formie pisemnej o odmowie dokonania wypłaty wraz ze wskazaniem przyczyn, po usunięciu których wypłata zostanie zrealizowana,
- 19) w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez jedną ze stron, na warunkach określonych w niniejszej umowie, Bank wypłaca Nabywcy środki zgromadzone na OMRP, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej,
- 20) w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez jedną ze stron, na warunkach innych niż określone w niniejszej umowie, strony składają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP, a Bank niezwłocznie po ich otrzymaniu wypłaca środki pieniężne,
- 21) warunkiem wypłaty środków w przypadkach określonych w pkt pkt 19 i 20 jest przedłożenie Bankowi dokumentu potwierdzającego rozwiązanie niniejszej umowy deweloperskiej bądź utraty przez nią mocy obowiązującej z innych przyczyn, podpisanego przez osoby upoważnione do reprezentowania Dewelopera oraz Nabywcy (z notarialnie poświadczonymi podpisami Nabywcy), określającego (obligatoryjnie) kwotę podlegającą zwrotowi oraz numer rachunku Nabywcy, na który należy przelać kwotę lub zawierającego pokwitowanie przez Nabywcę odbioru podlegającej zwrotowi kwoty.

2.14 Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy

Środki wpłacane przez Nabywcę zgromadzone na OMRP objęte są polskim systemem gwarantowania przez Bankowy Fundusz Gwarancyjny, powołany ustawą z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowanych depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz.U. z 2016 r., poz. 996).

2.15 Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego:

L.p.	Rodzaj robót	% kosztu budowy	Data realizacji
1.	Prace przygotowawcze	10 %	wykonano
2.	Stan zerowy budynku	25 %	wykonano
3.	Stan surowy budynku	25 %	wykonano
4.	Stan wykończeniowy	25 %	wykonano
5.	Zakończenie realizacji budynku	15 %	31.05.2019 r.

2.16 Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji – brak waloryzacji.

3. Warunki odstąpienia od umowy deweloperskiej

3.1 Nabywcy mają prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

- 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 ustawy deweloperskiej,
- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 ustawy deweloperskiej,
- 3) jeżeli Spółdzielnia nie doręczyła zgodnie z art. 18 i art. 19 ustawy deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami,
- 4) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej,
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy deweloperskiej,
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywców prawa własności lokalu w terminie określonym w umowie deweloperskiej.

3.2 W przypadkach, o których mowa w pkt 3.1 pkt 1-5, Nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.

3.3 W przypadku, o którym mowa w pkt 3.1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywcy wyznaczają Spółdzielni 120-dniowy termin na przeniesienie prawa własności lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będą uprawnieni do odstąpienia od umowy deweloperskiej. Odstąpienie w tym przypadku nie narusza uprawnień Nabywców z tytułu kary umownej, określonej w § 9 ust. 3 umowy deweloperskiej będącej załącznikiem do prospektu informacyjnego.

3.4 W przypadku zmiany przepisów podatkowych i podwyższeniu stawki podatku od towarów i usług a także różnicy pomiędzy powierzchnią użytkową określoną w umowie a stwierdzoną w dokumentacji powykonawczej cena określona w umowie deweloperskiej może ulec zmianie. W takim przypadku Nabywcy mają prawo umownego odstąpienia od umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia zawiadomienia o zmianie ceny.

3.5 Strony ustalają, że do chwili upływu terminu zawarcia umowy rozporządzającej, Nabywcom przysługuje umowne prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej za zapłatą odstępnego w kwocie 5.000,00 zł (pięć tysięcy złotych), przy czym oświadczenie o odstąpieniu jest skuteczne tylko wtedy, gdy zostało złożone jednocześnie z zapłatą odstępnego na rzecz Spółdzielni.

3.6 Spółdzielnia ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku:

- 1) niespełnienia przez Nabywców świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywców w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywców świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,
- 2) niestawienia się Nabywców do odbioru lokalu i miejsca postojowego lub zawarcia umowy rozporządzającej bądź umowy sprzedaży, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywców jest spowodowane działaniem siły wyższej.

- 3.7 Oświadczenie woli Nabywców o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej nr WA3M/00156935/9 roszczenia wynikającego z umowy deweloperskiej o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu, złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
- 3.9 W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Spółdzielnię, Nabywcy zobowiązani są wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia, o którym mowa w pkt 3.7 w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym oraz przekazać Spółdzielni oryginał tej zgody w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Spółdzielni o odstąpieniu.
- 5.10 Oświadczenie woli Nabywców i Spółdzielni o odstąpieniu jest skuteczne od daty jego doręczenia drugiej stronie listem poleconym za zwrotnym poświadczaniem odbioru.
- 5.11 W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez którąkolwiek ze stron niniejsza umowa uważana jest za niezawartą, a środki pieniężne zapłacone przez Nabywcę Deweloperowi na poczet ceny zostaną zwrócone Nabywcy na zasadach określonych w Umowie Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, po potrąceniu kosztów, o których mowa w § 13 ust. 6 umowy deweloperskiej będącej załącznikiem do niniejszego prospektu informacyjnego oraz kosztów przywrócenia Lokalu do stanu zgodnego z dokumentacją projektową w jej brzmieniu sprzed zmian wprowadzonych na wniosek Nabywcy.

4. Inne informacje

W siedzibie Spółdzielni, pokój 6 i 7, osoba zainteresowana zawarciem umowy deweloperskiej może zapoznać się z następującymi dokumentami:

1. aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości,
2. kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego,
3. kopią pozwolenia na budowę,
4. sprawozdaniem finansowym za ostatnie dwa lata,
5. projektem architektoniczno-budowlanym,
6. kopią umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

CZŁONEK ZARZĄDU



Anna Dobosz

PREZES ZARZĄDU



Zarząd RSM „Praga”