

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia
prospektu
26.05.2025r.

Wersja nr: 11

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	GH Development 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wpisana do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS: 0000753271	
Adres	Adres siedziby i wykonywania działalności gospodarczej: Al. Jerozolimskie 44, 00-024 Warszawa Adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych: ul. Orzechowa 3, 02-255 Warszawa	
Numer NIP i REGON	NIP: 5252766738	REGON: 381571612
Numer telefonu	+48 508 075 441, +48 508 244 615	
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@orzechowa.com.pl	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.ghdevelopment.pl ; orzechowa.com.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Grupa Kapitałowa GH Development zakończyła swoją pierwszą inwestycję w Polsce na terenie Warszawy przy ul. Goszczyńskiego nr 31A Inwestycja ta była realizowana za pośrednictwem spółki celowej z grupy kapitałowej, pod firmą Barnsley Sp. z o.o. (KRS numer 0000753301).
Data rozpoczęcia	25.08.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	27.04.2022 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Grupa Kapitałowa GH Development zakończyła swoją ostatnią inwestycję w Polsce na terenie Warszawy przy ul. Kotsisa 2 Inwestycja ta była realizowana za pośrednictwem spółki celowej z grupy kapitałowej, pod firmą GH Development 8 Sp. z o.o.(KRS numer 0000785728).
Data rozpoczęcia	07.06.2023 r
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	04.04.2025 r.
PRZYKŁADY PRZEDSIĘWZIĘĆ DEWELOPERSKICH ZREALIZOWANYCH PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ DEWELOPERA W BELGII	
Opis	Grupa Kapitałowa GH Development prowadzi działalność deweloperską w Belgii od ponad 100 lat. Przykładowe inwestycje zrealizowane w Belgii: 1) Projekt Eeklo

Data sporządzenia prospektu 26.05.2025r. Wersja nr 11

	Projekt został zrealizowany w Belgii, w miejscowości Eeklo, przy ulicy Lionel Puissemerstraat. Założenia inwestycji zakładały podzielenie jej na dwie fazy. W pierwszej z nich znalazło się 21 domów, każdy o powierzchni około 110 m², a w drugiej 40 apartamentów o powierzchni 54-115 m². Budowę projektu rozpoczęto pod koniec 2020 roku, a zakończono w kwietniu 2022 r. Wszystkie mieszkania oraz domy zostały sprzedane. 2) Projekt Bellecourt Projekt został zrealizowany w Belgii, w miejscowości Bellecourt, przy ulicy Chemin Vert. Plan inwestycji zakładał budowę 328 domów jednorodzinnych (o powierzchni od 110 do 183 m²). Prace budowlane pierwszej fazy rozpoczęły się w 2017 roku. W poprzednich fazach sprzedano 220 domów.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Warszawa, ulica Orzechowa 3, dz. nr ew. 46, 47/2, 48, 49 z obr. 2-05-04 („Nieruchomość”)
Numer księgi wieczystej	WA 1M/00077148/3 – działki nr ewid. 46, 47/2, 48 i 49 z obr. 2-05-04
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV wpisana jest hipoteka umowna do kwoty 67.500.000,00 zł (sześćdziesiąt siedem milionów pięćset tysięcy złotych), na rzecz VeloBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, REGON: 523075467, KRS: 0000991173, tytułem zabezpieczenia wierzytelności banku obejmujących spłatę kredytu, odsetek obliczanych według zmiennej stopy procentowej, odsetek z tytułu zadłużenia przeterminowanego, prowizji i opłat oraz innych należności ubocznych, w tym: kosztów monitów, wezwań do zapłaty i zawiadomień, kosztów zaświadczeń, kosztów wycen nieruchomości oraz innych składników majątkowych stanowiących przedmiot zabezpieczenia lub zaspokojenia wierzytelności banku, kosztów monitorowania inwestycji kredytobiorcy, kosztów zastępczego wykonania obowiązków kredytobiorcy przez bank, kosztów obsługi prawnej, kosztów sądowych, kosztów ustanowienia, zmiany, utrzymania w mocy i zwolnienia zabezpieczeń kredytu, odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie - które to wierzytelności wynikają z tytułu udzielenia kredytu inwestycyjnego nr KRI\2370403 oraz kredytu obrotowego odnawialnego nr REW\2370430; umowa kredytowa zawarta w dniu 29 listopada 2023 roku pomiędzy VeloBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Bank) a spółką pod firmą: GH Development 4

Data sporządzenia prospektu 26.05.2025r. Wersja nr 11

	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (Kredytobiorca)	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Zgodnie z załącznikiem nr 5	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak planu ogólnego gminy
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta stołecznego Warszawy, stanowiące załącznik nr 1 do Uchwały nr LIII/1611/2021 z 26-08-2021 podjętej przez Radę m.st. Warszawy oraz ujednoliconą formą załącznika nr 1 do Uchwały nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10.10.2006 r. opublikowana w Biuletynie Informacji Publicznej m.st. Warszawy. Link do strony internetowej, na której zamieszczone jest Studium: https://www.bip.warszawa.pl/dokumenty/radamiasta/uchwaly/2018-2023/1611_uch_zal_1_tekst_studium.pdf Link do geoportalu, na którym przedstawiono granice aktu: https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=plany_zagospodarowania Nieruchomość objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru Rakowa, zatwierdzonym uchwałą nr XI/349/2024 Rady m.st. Warszawy z dnia 17 października 2024 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2024 r. poz. 10303), zgodnie z którym znajduje się na terenie oznaczonym symbolem „J.5.U/MW(U)” o przeznaczeniu: usługi lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=plany_zagospodarowania
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾	

Data sporządzenia prospektu 26.05.2025r. Wersja nr 11

		Przy czym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego Przedsięwzięciem Deweloperskim został uchwalony po wydaniu decyzji administracyjnej udzielającej pozwolenia na budowę. Decyzja administracyjna udzielająca pozwolenia na budowę została wydana w oparciu o warunki zabudowy tj. decyzję nr 147/2021 z dnia 29 listopada 2021 r, której parametry zostały opisane w dalszej części prospektu. Nieruchomość nie znajduje się na obszarze rewitalizacji. Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem odbudowy. Teren inwestycji znajduje się na obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie - uchwała nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren objęty przedsięwzięciem deweloperskim znajduje się na obszarze J.5.U/MW o przeznaczeniu terenu: Usługi lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Opis parametrów umieszczono w Załączniku 5.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Zgodnie z opisem w załączniku 5
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Zgodnie z opisem w załączniku 5

- 1) Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.
- 2) W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.
- 3) W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.
- 4) Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:
 - 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,

GH Development 4 Sp. z o.o.

Al. Jerozolimskie 44 00-024 Warszawa

REGON: 381571612 NIP: 5252766738 KRS: 0000753271 info@ghdevelopment.pl www.ghdevelopment.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy KRS



- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Zgodnie z opisem w załączniku 5
	Maksymalna wysokość zabudowy	Zgodnie z opisem w załączniku 5
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Zgodnie z opisem w załączniku 5
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zgodnie z opisem w załączniku 5
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z opisem w załączniku 5
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Zgodnie z opisem w załączniku 5
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Zgodnie z opisem w załączniku 5.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Zgodnie z opisem w załączniku 5
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Zgodnie z opisem w załączniku 5
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zgodnie z opisem w załączniku 5

Data sporządzenia prospektu 26.05.2025r. Wersja nr 11

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ¹⁾	Przeznaczenie terenu	Nieruchomości sąsiednie znajdujące się w odległości 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim objęte są tym samym planem miejscowym obszaru Rakowa, zatwierdzonym uchwałą nr XI/349/2024 Rady m.st. Warszawy z dnia 17 października 2024 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2024 r. poz. 10303). Przeznaczenie poszczególnych terenów oraz ich parametry opisano w Załączniku 5.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Zgodnie z opisem w załączniku 5
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Zgodnie z opisem w załączniku 5
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Zgodnie z opisem w załączniku 5
	Maksymalna wysokość zabudowy	Zgodnie z opisem w załączniku 5
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Zgodnie z opisem w załączniku 5
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zgodnie z opisem w załączniku 5
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterze budynku.	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu Dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego wydana została w dniu 29 listopada 2021 r. przez Zarząd Dzielnicy Włochy Miasta Stołecznego Warszawa ostateczna w administracyjnym toku instancji decyzja nr 147/2021 o warunkach zabudowy ustalająca warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi i garażem podziemnym, na

¹⁾ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

Data sporządzenia prospektu 26.05.2025r. Wersja nr 11

		terenie działek nr ew. 46, 47/2, 48 i 49, z obrębu 2-05-04, położonych przy ul. Orzechowej w Dzielnicy Włochy m. st. Warszawy.
Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:		
	gabaryty	- szerokość elewacji frontowej — 65 m z, tolerancją do 20%, usytuowanie planowanej zabudowy na działce winno być zgodne z warunkami § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065, ze zm.), - wysokość attyki budynku — maks. 20 m., - Liczba kondygnacji wynikać będzie z wymogów funkcjonalnych, uwarunkowań konstrukcyjnych i wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi wynikających z § 72 w/w Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z § 20 rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. z 2003 r., nr 169, poz. 1650, ze zm.). Zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r., nr 164, poz. 1588) wysokość mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, - geometria dachu — zharmonizowana z geometrią dachów istniejących

Data sporządzenia prospektu 26.05.2025r. Wersja nr 11

	budynków - dach płaski o kącie nachylenia maks. 12° (wartość graniczna dach płaski / dach stromy PN-89/B-10425).
forma architektoniczna	-
usytuowanie linii zabudowy	nieprzekraczalna linia zabudowy od ul. Orzechowej, zgodnie z ustawą o drogach publicznych (Dz.U. z 2021 r., poz.1376) - 8 m od krawędzi jezdni;
intensywność wykorzystania terenu	- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji przyjmuje się maks. 35 %. Zgodnie z Polską Normą nr PN-ISO 9836/97 przez powierzchnię zabudowy rozumie się cyt.: „powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym” (p. 5.1.2.1) i jest ona wyznaczona przez cyt.: „rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu”;
warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Projektowana inwestycja nie jest zaliczana do rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839). Ze względu na usytuowanie planowanej inwestycji w obszarze ograniczonego użytkowania Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2011 r. nr 128, poz. 4086), poza strefami ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów - Z1 i Z2, należy zapewnić odpowiednią izolacyjność akustyczną ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów - zgodnie z ustawą Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy oraz zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz

Data sporządzenia prospektu 26.05.2025r. Wersja nr 11

	izolacyjności akustycznej elementów budowlanych.
wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Teren Nieruchomości położony jest na obszarze, na którym nie występuje prawdopodobieństwo zagrożenia powodzią.
warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r., poz. 710, ze zm.) nie dotyczy wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.
wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	W ramach projektu budowlanego należy stosować rozwiązania chroniące interesy osób trzecich przed: a) pozbawieniem: - dostępu do drogi publicznej, - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, c) zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby. Sposób zagospodarowania i zabudowy terenu nie może naruszać interesów prawnych właścicieli lub użytkowników wieczystych sąsiednich nieruchomości (art. 140 kc). Właściciel nieruchomości sąsiedniej ma interes prawny wynikający z art. 140 k.c. do uczestniczenia jako strona (art. 28 kpa) w postępowaniach administracyjnych, w wyniku których może zapaść decyzja tak kształtująca stosunki na sąsiedniej nieruchomości (sposób korzystania z niej), iż będzie to miało wpływ na wykonywanie prawa własności przez właściciela działki sąsiedniej (NSA z dnia 8 marca 2005 r. OSK 682/04 LEX 17611).
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna inwestycji od ul. Orzechowej.

Data sporządzenia prospektu 26.05.2025r. Wersja nr 11

	Program parkingowy, realizowany na terenie własnej działki powinien zapewnić prawidłową obsługę komunikacyjną obiektu. Polityka miasta w tym zakresie określona jest w „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m. st. Warszawy” (Uchwała Rady m. st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10.10.2006 r. ze zm.) gdzie dla strefy II ustalono: - 1 miejsce na mieszkanie nie mniej niż 1 miejsce na 60 m powierzchni użytkowej mieszkania, - 25 miejsc na 1000 m powierzchni użytkowej dla usług i handlu, liczba miejsc parkingowych wymaga uszczegółowienia w projekcie budowlanym z uwzględnieniem faktycznych potrzeb wynikających z funkcji obiektu i liczby osób zatrudnionych. Miejsca parkingowe, w tym również dla osób niepełnosprawnych, inwestor obowiązany jest zapewnić na terenie objętym wnioskiem. Należy również zapewnić miejsca postojowe dla rowerów w ilości min. 10 miejsc na 100 miejsc postojowych dla samochodów
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Planowaną inwestycję należy podłączyć do miejskiej sieci inżynierskiej poprzez istniejącą na terenie sieć wg umów i na warunkach zawartych między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem (art. 61 ust. 5 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Pokrycie zapotrzebowania na media, jak również ewentualna przebudowa istniejących sieci kolidujących z planowaną inwestycją - w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestorów sieci. Zgodnie z § 29 w/w Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dokonywanie zmiany

Data sporządzenia prospektu 26.05.2025r. Wersja nr 11

		naturalnego spływu wód opadowych, w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione. Sposób odprowadzenia wód opadowych i roztopowych w uzgodnieniu z Wydziałem Ochrony Środowiska Urzędu Dzielnicy Włochy.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji, z czego 40% - 50% na gruncie rodzimym
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie ustala się
	wysokość zabudowy	wysokość attyki budynku — maks. 20 m.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ²⁾ , zawarte w:	miejsowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z załącznikiem nr 5
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Zgodnie z załącznikiem nr 5
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Zgodnie z załącznikiem nr 5
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Zgodnie z załącznikiem nr 5
	miejsowych planach odbudowy	Zgodnie z załącznikiem nr 5
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Zgodnie z załącznikiem nr 5
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Zgodnie z załącznikiem nr 5
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Zgodnie z załącznikiem nr 5

²⁾ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

Data sporządzenia prospektu 26.05.2025r. Wersja nr 11

decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Zgodnie z załącznikiem nr 5
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Zgodnie z załącznikiem nr 5
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Zgodnie z załącznikiem nr 5
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Zgodnie z załącznikiem nr 5
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Zgodnie z załącznikiem nr 5
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Zgodnie z załącznikiem nr 5
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Zgodnie z załącznikiem nr 5
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Zgodnie z załącznikiem nr 5
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Zgodnie z załącznikiem nr 5

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*

Data sporządzenia prospektu 26.05.2025r. Wersja nr 11

Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego wydana została w dniu 27 września 2022 r. przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy decyzja nr 175/AB/2022 zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi i garażem podziemnym przy ul. Orzechowej, na działkach nr ew. 46, 47/2, 48 i 49, z obrębu 2-05-04, w Dzielnicy Włochy m. st. Warszawy.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie robót budowlanych nastąpiło w dniu 30.01.2024 roku Termin zakończenia robót budowlanych: do 15 stycznia 2026 roku	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń obliczona jest wg polskiej normy PN-ISO 9836:2022-07. Powierzchnia użytkowa jest obliczana dla wymiarów budynku w stanie wykończonym na poziomie podłogi nie licząc listew podłogowych, progów itp.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne (22,76%), kredyt (62,85%), inne (14,4%)
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	VeloBank S.A. Rondo I. Daszyńskiego 2 C 00-843 Warszawa

Data sporządzenia prospektu 26.05.2025r. Wersja nr 11

Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ³⁾	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – stawka wynosi 0.45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy zapewnia Nabywcom lokalu, że wpłacone przez nich środki zostaną wykorzystane przez dewelopera na sfinansowanie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w umowie deweloperskiej. Wpłaty na Rachunek mogą być dokonywane w formie gotówkowej lub bezgotówkowej. Jako dzień wpłaty przyjmuje się: – w przypadku wpłat dokonywanych w Banku - datę pieczęci uwidocznioną na dowodzie wpłaty, – w przypadku wpłat dokonywanych w innych bankach lub w urzędach pocztowych - dzień zarachowania środków na Rachunku. W przypadku błędnych wpłat Nabywcy na Rachunek Posiadacz Rachunku zobowiązany jest niezwłocznie wyjaśnić przyczynę błędu oraz złożyć w Banku wniosek o zwrot błędnie dokonanej wpłaty na rzecz Nabywcy. Celem dokonania zwrotu Bank może wymagać złożenia przez Posiadacza Rachunku pisemnego oświadczenia Nabywcy w przedmiocie błędnej wpłaty lub innych niezbędnych dokumentów i wyjaśnień. W przypadku gdy zwrot środków na rzecz Nabywcy objęty jest przelewem wierzytelności na rzecz banku kredytującego Nabywcę, o którym Bank zostanie poinformowany, wówczas zwrot środków powinien nastąpić na rachunek banku kredytującego, chyba że bank kredytujący wyraził zgodę na zwrot środków na rachunek Nabywcy. Wniosek Posiadacza Rachunku o dokonanie zwrotu wpłaty Nabywcy nie stanowi dyspozycji wypłaty, o której mowa poniżej oraz Bank nie jest zobowiązany wobec Posiadacza Rachunku do uwzględnienia ww. wniosku ani nie jest w tym względzie związany jakimkolwiek terminem, w szczególności w przypadku gdy wyjaśnienia lub dokumenty przedłożone przez Posiadacza Rachunku będą w ocenie Banku niewystarczające.	

³⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) („Ustawa Deweloperska”) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

GH Development 4 Sp. z o.o.

Al. Jerozolimskie 44 00-024 Warszawa

REGON: 381571612 NIP: 5252766738 KRS: 0000753271 info@ghdevelopment.pl www.ghdevelopment.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy KRS



str. 15/25

	Bank dokonuje wypłat na rzecz Posiadacza Rachunku środków zgromadzonych na Rachunku w formie bezgotówkowej, na podstawie prawidłowej i kompletnej dyspozycji wypłaty Posiadacza Rachunku złożonej na formularzu Banku, w terminie 5 (pięciu) dni roboczych od dnia stwierdzenia przez Bank, że Posiadacz Rachunku spełnił warunki wypłaty (o ile w dyspozycji wypłaty nie przewidziano terminu późniejszego). W związku z realizacją przez Posiadacza Rachunku Umowy Deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 Ustawy Bank wypłaca Posiadaczowi Rachunku środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na Rachunek nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia Umowy Deweloperskiej oraz po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu Inwestycji w wyniku Kontroli, przy czym: 1) zgodnie z art. 16 ust. 1 i 2 Ustawy kwota wypłacana ze środków Nabywcy stanowi iloczyn procentu kosztów danego etapu Inwestycji określonego w Harmonogramie oraz: a) ceny Lokalu Mieszkalnego albo b) ceny Lokalu Mieszkalnego i lokalu użytkowego lub jego ułamkowej części, w przypadku gdy wraz z daną Umową Deweloperską została zawarta Umowa dot. lokalu użytkowego, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 Ustawy; 2) w przypadku zakończenia ostatniego etapu Inwestycji określonego w Harmonogramie Bank wypłaca Posiadaczowi Rachunku pozostałe na Rachunku środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu Inwestycji nie wcześniej niż po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z Umowy Deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 Ustawy, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca. W związku z realizacją przez Posiadacza Rachunku Umowy Zobowiązującej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 2 lub 4 Ustawy Bank wypłaca Posiadaczowi Rachunku środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na Rachunek po stwierdzeniu przez Bank zakończenia wszystkich etapów Inwestycji w wyniku Kontroli (zdefiniowanej poniżej), przy czym: 1) do czasu przedłożenia przez Posiadacza Rachunku w Banku wypisu aktu notarialnego, o którym mowa w ppkt 2) poniżej, Bank może wypłacić Posiadaczowi Rachunku środki wpłacone przez Nabywcę na Rachunek nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia Umowy Zobowiązującej, z wyjątkiem kwoty należnej za realizację ostatniego etapu Inwestycji, o której mowa w pkt 2 poniżej; 2) kwotę należną za realizację ostatniego etapu Inwestycji określonego w Harmonogramie, stanowiącą iloczyn procentu kosztów ostatniego etapu Inwestycji określonego w Harmonogramie oraz: a) ceny Lokalu Mieszkalnego albo b) ceny Lokalu Mieszkalnego i lokalu użytkowego lub jego ułamkowej części - w przypadku gdy wraz z daną Umową Zobowiązującą została zawarta Umowa dot. lokalu użytkowego, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 2 lub 4 Ustawy, Bank wypłaca Posiadaczowi Rachunku nie wcześniej niż po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z Umowy Zobowiązującej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 2 lub 4 Ustawy, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca.
--	---

	Kontrola zostanie przeprowadzona przez Bank w ciągu 5 dni roboczych po złożeniu przez Posiadacza Rachunku w Banku: 1) pisemnych oświadczeń Posiadacza Rachunku (według wzoru stanowiącego Załącznik nr 4 do Umowy) dotyczących spełnienia warunków wypłaty środków z Rachunku, o których mowa w art. 17 ust. 4 pkt Ustawy, przy czym Bank może w ramach Kontroli zażądać od Posiadacza Rachunku złożenia dodatkowych oświadczeń oraz 2) dokumentów wymaganych przez Bank niezbędnych do przeprowadzenia Kontroli, których lista stanowi Załącznik nr 5 do Umowy, przy czym Bank może w ramach Kontroli zażądać od Posiadacza Rachunku również innych dokumentów lub informacji. Posiadacz Rachunku zobowiązuje się zapewnić, aby zakończenie każdego z etapów Inwestycji przewidzianych w Harmonogramie było wyraźnie stwierdzone wpisem kierownika budowy w dzienniku budowy Inwestycji. W ramach Kontroli Posiadacz Rachunku zobowiązuje się niezwłocznie przedkładać żądane przez Bank dodatkowe wyjaśnienia, informacje i dokumenty. W przypadku: 1) negatywnej oceny któregokolwiek z elementów określonych w art. 17 ust. 4 pkt 1 lit. a, c do e oraz h lub pkt 2 Ustawy, 2) braku oświadczeń Posiadacza Rachunku, na podstawie których są wykonywane czynności kontrolne, o których mowa w art. 17 ust. 4 pkt 1 lit. f, g, i oraz j Ustawy albo stwierdzenia przez Bank niezgodności ww. oświadczeń ze stanem faktycznym, 3) wszczęcia wobec Posiadacza Rachunku postępowania restrukturyzacyjnego albo upadłościowego, o którym mowa w art. 17 ust. 4 pkt 1 lit. B Ustawy, Bank wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3 Ustawy, i wyznacza Posiadaczowi Rachunku termin na usunięcie nieprawidłowości. Bank wypłaca Posiadaczowi Rachunku środki pieniężne, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3 w art. 17 Ustawy, wyłącznie po usunięciu nieprawidłowości, o których mowa powyżej. W przypadku odstąpienia od Umowy z Nabywcą dokonanego przez: 1) Nabywcę na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 1) do 6), pkt 8) oraz pkt 10) do 11) Ustawy lub 2) Posiadacza Rachunku na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostające na Rachunku w nominalnej wysokości, w sposób wskazany przez Nabywcę w jego oświadczeniu, o którym mowa w ppkt d) poniżej, w terminie 5 (pięciu) dni roboczych od dnia złożenia w Banku następujących dokumentów: a) oryginał lub odpis notarialny albo kopia notarialna złożonego przez stronę Umowy z Nabywcą oświadczenia o odstąpieniu od Umowy z Nabywcą, z uwzględnieniem ust. 1 poniżej („Dodatkowe zastrzeżenia”), b) dowód doręczenia ww. oświadczenia o odstąpieniu od Umowy z Nabywcą drugiej stronie Umowy z Nabywcą - jeżeli z żądaniem wypłaty występuje strona odstępująca od Umowy z Nabywcą, c) pisemne oświadczenie strony Umowy z Nabywcą wnioskującej o wypłatę, że nastąpiło skuteczne odstąpienie od Umowy z Nabywcą,
--	---

Data sporządzenia prospektu 26.05.2025r. Wersja nr 11

	d) pisemne oświadczenie Nabywcy w sprawie sposobu zwrotu przypadających mu środków zgromadzonych na Rachunku, zgodne ze wzorem zawartym w Załączniku nr 2 do Umowy, przy czym w razie braku oświadczenia Nabywcy, o którym mowa w pkt d) powyżej, Bank wypłaca środki na rachunek Nabywcy wskazany w „Oświadczeniu o zawarciu Umowy z Nabywcą”, o którym mowa w umowie MRP z zastrzeżeniem ust. 4 poniżej („Dodatkowe zastrzeżenia”). Dodatkowe zastrzeżenia: 1. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy z Nabywcą jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 2. Po otrzymaniu pisma zawierającego oświadczenie o odstąpieniu od Umowy z Nabywcą Bank blokuje przypadające Nabywcy środki pozostałe na Rachunku. 3. W przypadku rozwiązania Umowy z Nabywcą innego niż na podstawie art. 43 Ustawy Strony Umowy z Nabywcą winny przedstawić w Banku zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na Rachunku, które to oświadczenia powinny wskazywać datę oraz tryb, w jakim doszło do rozwiązania Umowy z Nabywcą. Wypłata środków z Rachunku następuje w nominalnej wysokości, w terminie 5 dni roboczych od złożenia w Banku powyższych oświadczeń woli z zastrzeżeniem ust. 4 poniżej. 4. W przypadku gdy do wiadomości Banku zostanie przekazana informacja o tym, że wierzytelności Nabywcy wobec Posiadacza Rachunku zostały przelane na rzecz banku kredytującego Nabywcę, wypłata środków z Rachunku przypadających Nabywcy powinna nastąpić na rachunek banku kredytującego Nabywcę. 5. Bank ma prawo odmówić akceptacji dostarczonych mu zawiadomień, oświadczeń lub dokumentów w razie powzięcia uzasadnionych wątpliwości co do ich zgodności z prawem, autentyczności lub prawdziwości, a w szczególności co do autentyczności podpisów na zawiadomieniach, oświadczeniach lub dokumentach, jak również w przypadku stwierdzenia ich niezgodności z przepisami prawa. Bank nie ma jednak obowiązku dokonywania merytorycznej kontroli składanych w Banku oświadczeń w przedmiocie odstąpienia lub innego typu rozwiązania Umowy z Nabywcą, w szczególności nie ma obowiązku kontroli zaistnienia przesłanek odstąpienia od Umowy z Nabywcą lub innego typu rozwiązania Umowy z Nabywcą. Ileokroć Umowa MRP wymaga dla oświadczenia Posiadacza Rachunku lub Nabywcy formy pisemnej, podpisy pod oświadczeniem powinny być złożone w obecności pracownika Banku lub oświadczenie powinno być złożone w postaci elektronicznej i opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym stosownie do postanowień art. 781 § 1 Kodeksu cywilnego, chyba że: a) w przypadku Posiadacza Rachunku - podpisy osób uprawnionych do reprezentowania Posiadacza Rachunku są zgodne ze wzorami podpisów tych osób złożonymi w Banku albo b) w przypadku Nabywcy - Bank w określonym przypadku odstąpi od wymogu poświadczenia podpisu. Powyższe nie dotyczy przypadku, gdy składany w Banku dokument ma formę aktu notarialnego lub formę z podpisami notarialnie poświadczonymi.
--	--

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	VeloBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, adres: Rondo Ignacego Daszyńskiego 2C, 00-843 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000991173, posiadająca NIP 7011105189 oraz REGON 523075467, o kapitale zakładowym w wysokości 25.000.000,00 złotych (w pełni wpłaconym)
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	1. Etap I – Przygotowanie inwestycji – nie później niż 30 listopada 2023 roku – 20% (etap został już wykonany) - zakup nieruchomości 100% - ogrodzenie terenu budowy - prace projektowe - prace rozbiórkowe 100% 2. Etap II – Wykop – nie później niż 31 lipca 2024 roku – 10% (etap został już wykonany) - przygotowanie zaplecza budowy - przyłącza zasilające teren i zaplecze budowy - tyczenie geodezyjne budynku - wykop 75% - roboty żelbetowe (płyta fundamentowa) 25% 3. Etap III – Kondygnacja podziemna – nie później niż 31 października 2024 roku – 10% (etap został już wykonany) - płyta fundamentowa 100% - żelbetowe ściany kond. podziemnej - słupy żelbetowe kond. podziemnej - strop nad garażem 50% - szachty windowe części podziemnej 50% - schody części podziemnej 50% 4. Etap IV Konstrukcja do poziomu nad 2 kondygnacją – nie później niż 31 stycznia 2025 roku – 10% (etap został już wykonany) - słupy i ściany żelbetowe 100% do + 2 kondygnacji - szachty windowe 100% do + 2 kondygnacji - schody 100% do + 2 kondygnacji - ściany murowe w garażu 50% - wykonanie stropu nad + 2 kondygnacją budynku (bez otworów technologicznych w płytach stropowych) 5. Etap V Konstrukcja budynku – nie później niż 31 marca 2025 roku – 10% (etap został już wykonany) - słupy i ściany żelbetowe 100% - szachty windowe 100% - schody 100%

Data sporządzenia prospektu 26.05.2025r. Wersja nr 11

	- wykonanie stropów nad ostatnią kondygnacją budynku 6. Etap VI Wykonanie robót murowych do 2 kondygnacji włącznie - nie później niż 31 maja 2025 roku – 10% (etap został już wykonany) - ściany osłonowe 50% - ściany działowe 50% - montaż stolarki okiennej 50% - dach 50% - instalacje sanitarne 25% - instalacje elektryczne i teletechniczne 25% 7. Etap VII Wykonanie stanu surowego otwartego – nie później niż 31 lipca 2025 roku –10% (etap został już wykonany) - montaż stolarki okiennej 90% - roboty elewacyjne 20% - dach 90% - balustrady balkonowe (marki) 10% - tynki w mieszkaniach 50% - posadzki w mieszkaniach 30% - instalacje sanitarne 50% - instalacje elektryczne i teletechniczne 50% 8. Etap VIII Stan surowy zamknięty – nie później niż 30 września 2025 roku. – 10% - dach 100% - roboty elewacyjne wraz z obróbkami blacharskimi 100% - dostawa i montaż wind 100% - montaż drzwi do mieszkań 100% - malowanie mieszkań 100% - wykończenie części wspólnych 90% - instalacje sanitarne 100% - instalacje elektryczne i teletechniczne 100% 9. Etap IX Uzyskanie Pozwolenia na Użytkowanie – nie później niż 15 stycznia 2026 roku –10%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Brak waloryzacji ceny, przy czym jeśli w trakcie trwania Umowy Deweloperskiej dojdzie do zmiany stawki podatku VAT w stosunku do Przedmiotu nabycia: a) jeśli dojdzie do obniżenia stawki VAT, pozostałe do zapłaty kwoty na poczet Ceny ulegną odpowiedniemu zmniejszeniu, o różnicę wynikającą z tej obniżki. W przypadku powstania nadpłaty, Deweloper zwróci różnicę z niej wynikającą Nabywcy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zaistnienia, na rachunek bankowy Nabywcy podany w Umowie Deweloperskiej oraz wystawi korygującą fakturę VAT; b) jeśli dojdzie do podwyższenia stawki VAT, Deweloper może odpowiednio podwyższyć nieuiszczone jeszcze części Ceny; c) jeśli Deweloper wskaże Nabywcy, że korzysta z uprawnienia do podwyższenia Ceny, zgodnie z pkt. b) powyżej, to poinformuje o

Data sporządzenia prospektu 26.05.2025r. Wersja nr 11

	tym Nabywcę, a Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Deweloper poinformował Nabywcę o podwyższeniu Ceny. Jeśli Nabywca nie odstąpi od Umowy Deweloperskiej, to Nabywca dokona dopłaty do Ceny przy płatności kolejnych części Ceny, przed dokonaniem odbioru Lokalu mieszkalnego, a tak ustalona Cena zostanie uwzględniona w Umowie Przeniesienia Lokalu mieszkalnego.
WARUNKI ODSZTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	1. Jeśli różnica pomiędzy projektowaną powierzchnią Lokalu mieszkalnego, określoną w Umowie Deweloperskiej, a powierzchnią Lokalu mieszkalnego wynikającą z obmiaru powykonawczego przekroczy $\pm 2\%$, to Deweloper odpowiednio obniży albo podwyższy Cenę oraz poinformuje o tym Nabywcę, a Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, w terminie 30 dni od dnia, w którym Deweloper poinformował Nabywcę o obniżeniu/podwyższeniu Ceny. 2. Jeśli po podpisaniu Umowy Deweloperskiej dojdzie do zmiany stawki podatku VAT, Deweloper będzie miał prawo odpowiednio obniżyć pozostałe do zapłaty kwoty na poczet Ceny, o różnicę wynikającą z tej obniżki, a w przypadku powstania nadpłaty Deweloper zwróci różnicę z niej wynikającą Nabywcy w terminie 30 dni od dnia jej zaistnienia, na rachunek bankowy Nabywcy podany w Umowie Deweloperskiej oraz wystawi korygującą fakturę VAT. Jeśli dojdzie do podwyższenia stawki VAT Deweloper może odpowiednio podwyższyć nieuiszczone jeszcze części Ceny, o czym poinformuje Nabywcę, a Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia, w którym Deweloper poinformował Nabywcę o podwyższeniu Ceny. 3. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej, którą Deweloper uznał w protokole Odbioru lub w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii istnienia wady istotnej, a koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera. 4. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej jeżeli: 1) Umowa Deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej; 2) informacje zawarte w Umowie Deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach do niego, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, tj. zmian podkreślonych wyraźnie w sposób jednoznaczny i wyraźny; 3) Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy Deweloperskiej Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub załącznikach do niego;

Data sporządzenia prospektu 26.05.2025r. Wersja nr 11

	4) 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 Deweloperskiej; 5) Prospekt Informacyjny, na podstawie, którego zawarto Umowę Deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej; 6) Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną spółdzielczą kasą oszczędnościowo - kredytową w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust.1 Ustawy Deweloperskiej, przy czym prawo to może wykonać po dokonaniu przez Bank zwrotu środków znajdujących się na rachunku powierniczym na rzecz Nabywcy; 7) Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego na przeniesienie własności Lokalu mieszkalnego bez obciążeń hipotecznych lub w przypadku gdy wierzyciel hipoteczny nie złożył zobowiązania do udzielenia takich zgód, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy Deweloperskiej; przy czym prawo to może wykonać w terminie 60 dni od zawarcia Umowy Deweloperskiej; 8) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie (tj. obowiązku poinformowania Nabywcy o dokonanej zmianie banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy i przekazania Nabywcy stosownego oświadczenie nowego banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo - kredytowej); 9) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. W przypadkach, o których mowa w punktach 1-5 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. Prawo odstąpienia z pozostałych ww. przyczyn Nabywca może wykonać w terminach przewidzianych w Ustawie Deweloperskiej. 5. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej zgodnie z Umową Deweloperską, 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. 6. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego Umowy Przeniesienia, pomimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 7. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku, gdy Deweloper nie przeniesie na Nabywcę prawa własności Lokalu mieszkalnego, w terminie określonym w Umowie Deweloperskiej. Przed skorzystaniem z prawa odstąpienia, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin, licząc od dnia doręczenia
--	--

Data sporządzenia prospektu 26.05.2025r. Wersja nr 11

	zawiadomienia, na zawarcie Umowy przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej.
--	---

INNE INFORMACJE

Deweloper informuje, że pozyskał finansowanie z VeloBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie na realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiej na podstawie umowy kredytowej z dnia 29 listopada 2023 roku. VeloBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie wydał promesę ogólną bezobciążeniowego wydzielenia lokali z dnia 28 grudnia 2023 roku, z treści której wynika m.in., że VeloBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie na rzecz którego został złożony wniosek o wpis w księdze wieczystej WA1M/00077148/3 hipoteki umownej do kwoty 67.500.000,00 zł (sześćdziesiąt siedem milionów pięćset tysięcy złotych) celem zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu kredytu udzielonego spółce GH Development 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, na podstawie umowy kredytowej z dnia 29 listopada 2023 roku wyrazi zgodę na zwolnienie spod opisanej powyżej hipoteki lokali mieszkalnych i lokali usługowych wraz z prawami z nim związanymi, które powstaną w ramach inwestycji pod nazwą „Orzechowa”, realizowanej przez GH Development 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na nieruchomości objętej powołaną wyżej księgą wieczystą, po wpłaceniu przez poszczególnych nabywców wszystkich należności z tytułu umów dotyczących wybudowania i sprzedaży ww. lokali odpowiednio na następujące rachunki: (i) rachunki wirtualne nabywców (wygenerowane dla poszczególnych nabywców przez GH Development 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zgodnie z umową otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zawartą przez tę spółkę z Bankiem) – w odniesieniu do wpłat osób fizycznych z tytułu ceny nabycia lokali mieszkalnych, które zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym powinny być dokonywane na mieszkaniowy rachunek powierniczy oraz rachunek wyodrębnionych wpływów o numerze 68 1560 0013 2023 5575 2000 0003 prowadzony w Banku - w odniesieniu do wszystkich pozostałych wpłat nabywców lokali i udziałów w lokalu niemieszkalnym - garażu podziemnym w przedmiotowej inwestycji, oraz po wydaniu przez właściwy organ pozwolenia na użytkowanie dla budynku/budynków, w których znajdować się będą lokale, o których mowa powyżej

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

Deweloper informuje, że pod adresem Al. Jerozolimskie 44, 00-024 Warszawa można zapoznać się z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) ~~decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;~~
- 7) ~~zaświadczeniem o samodzielności lokalu;~~
- 8) ~~aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;~~
- 9) promesę ogólną bezobciążeniowego wydzielenia lokali wydaną przez VeloBank S.A w dniu 28 grudnia 2023 roku, o której mowa powyżej.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w VeloBank S.A., prowadzącym 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).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec VeloBank S.A.
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, są objęte 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, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,

Data sporządzenia prospektu 26.05.2025r. Wersja nr 11

- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- VeloBank S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych: VELO BANK, VELOBANK

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, z późn. zm.).

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.

Agnieszka Jóźwiak

Pełnomocnik



