

Data sporządzenia prospektu, 18.02.2026 r.

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

**PROSPEKT INFORMACYJNY**  
**DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO „VIVA JAGODNO 2”**  
**przy ul. Edmunda Kajdasza 1, 1a, 1b we Wrocławiu**  
**dla Lokalu Mieszkalnego [ ] w budynku nr [ ], dalej także zwanym „Lokalem Mieszkalnym”**

**CZĘŚĆ OGÓLNA****I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

<b>DANE DEWELOPERA</b>	
Deweloper	<b>„Ronson Development Partner 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Viva Jagodno” spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie Nr KRS 0000341911</b>
Adres	<u>Adres biura sprzedaży:</u> ul. Kajdasza 10a/5 (obok wybudowanej Inwestycji VIVA Jagodno)  <u>Adres siedziby:</u> Aleja Komisji Edukacji Narodowej 57, 02-797 Warszawa  <b>Uwaga!</b> W siedzibie Spółki nie jest prowadzona Sprzedaż Przedsięwzięcia, proszę kierować się do biura sprzedaży
Nr NIP i REGON	NIP: 7010209194 REGON: 142097860
Nr telefonu	+48 602 361 839 dział sprzedaży +48 22 823 97 98 siedziba
Adres poczty elektronicznej	<a href="mailto:ronson@ronson.pl">ronson@ronson.pl</a> <a href="mailto:Wrocław@ronson.pl">Wrocław@ronson.pl</a>
Nr faksu	BRAK
Adres strony internetowej dewelopera	<a href="http://www.ronson.pl">www.ronson.pl</a> – strona internetowa dla Grupy Ronson  <a href="https://ronson.pl/viva-jagodno/">https://ronson.pl/viva-jagodno/</a> - strona internetowa dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego VIVA JAGODNO

**II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

<b>HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA</b>	
<b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b> (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Przedsięwzięcie Deweloperskie „Viva Jagodno”

	ul. Edmunda Kajdasza 6, 6a, 8 i 8a 52-234 Wrocław zrealizowane przez Dewelopera jako Zadanie Inwestycyjne 3
Data rozpoczęcia	04.11.2019 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Zaświadczenie nr 268/2023 o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu z dnia 11.05.2023 r.
<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	Przedsięwzięcie Deweloperskie „Viva Jagodno” ul. Edmunda Kajdasza 10 i 10a 52-234 Wrocław zrealizowane przez Dewelopera jako Zadanie Inwestycyjne 2
Data rozpoczęcia	04.11.2019 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Zaświadczenie nr 639/2022 o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu z dnia 10.10.2022 r.
<b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	Przedsięwzięcie Deweloperskie „Viva Jagodno” ul. Edmunda Kajdasza 4, 4a, 4b i 4c 52-234 Wrocław zrealizowane przez Dewelopera jako Zadanie Inwestycyjne 1
Data rozpoczęcia	04.11.2019 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Zaświadczenie nr 449/2021 o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu z dnia 21.07.2021 r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł.	TAK / NIE

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU</b>	
Adres, nr działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1</sup>	<b>Nieruchomość</b> - działka ewidencyjna nr 9/6, obręb ewidencyjny 0014 Jagodno, położona przy ul. Kajdasza 1, 1a, 1b, 52-234 Wrocław
Nr księgi wieczystej	<b>WR1K/00395978/1</b>
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV nie ma wzmianek o wnioskach. Wpisane jest roszczenia o ustanowienie hipoteki umownej na rzecz banku hipotecznego, nie dotyczące Przedmiotu Umowy.  W związku z art. 20 Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych mogą być składane do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości wnioski o wpis roszczeń banków hipotecznych o ustanowienie na rzecz banków hipotecznych hipotek, dla zabezpieczenia spłaty kredytów, na nieruchomościach lokalowych jednocześnie z wyodrębnieniem lokali.

<sup>1</sup> Jeśli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2)</sup>	<b>NIE DOTYCZY</b>	
Informację dotyczące istniejących obiektów położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3)</sup>	<p>Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bezpośrednie sąsiedztwo – ul. Buforowej (od wschodniej strony planowanej inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe,</li> <li>• sąsiedztwo – ul. Edmunda Kajdasza i ul. Krzysztofa Komedy - możliwe uciążliwości hałasowe,</li> <li>• sąsiedztwo linii kolejowej (od wschodniej strony planowanej inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe,</li> <li>• sąsiedztwo rodzinnych ogrodów działkowych,</li> <li>• sąsiedztwo cieków wodnych Brochówka (od wschodniej strony planowanej inwestycji),</li> <li>• sąsiedztwo centrum handlowego Sarnia Point przy ul. Sarniej 2,</li> <li>• sąsiedztwo centrów medycznych, m.in. NZOZ "Twój Lekarz",</li> <li>• sąsiedztwo terenów mieszkaniowych, terenów usługowych, terenów zieleni, terenów rolniczych i terenów niezagospodarowanych,</li> <li>• sąsiedztwo przedszkoli, m.in. Przedszkola Kinder Jagodno,</li> <li>• sąsiedztwo kościoła pw. Miłosierdzia Bożego przy ul. Jagodzińskiej 3/5,</li> <li>• sąsiedztwo napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV Czechnica - Wieczysta/Wilcza - Klecina,</li> <li>• teren planowanej inwestycji oraz część terenu w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,</li> <li>• teren inwestycji oraz częściowo obszar w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajdują się na obszarze, objętym Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego na 17 listopada 2006 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Lotniska Wrocław – Strachowice we Wrocławiu. Powyższy obszar jest oznaczony w rozporządzeniu jako obszar ograniczenia wysokości i obiektów naturalnych do 272,1 m n.p.m.</li> </ul> <p><i>Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)</i></p>	
Akty planowana przestrzenna i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	<p>NIE DOTYCZY (dla terenu objętego Przedsięwzięciem deweloperskim nie uchwalono planu ogólnego gminy)</p> <p>Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 r.</p> <p style="text-align: center;"><a href="https://geoportal.wroclaw.pl/planowanie_przestrzenne/studium/">https://geoportal.wroclaw.pl/planowanie_przestrzenne/studium/</a></p>
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	<p>Miejscowy plan zagospodarowania zespołu urbanistycznego Jagodno-Wojszyce we Wrocławiu uchwalony Uchwałą nr XLVI/1406/10 z dnia 25 lutego 2010 r. Rady Miejskiej Wrocławia</p> <p style="text-align: center;"><a href="https://geoportal.wroclaw.pl/planowanie_przestrzenne/">https://geoportal.wroclaw.pl/planowanie_przestrzenne/</a></p>
	Miejscowy plan odbudowy	nie dotyczy

<sup>2)</sup> W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia nieruchomości.

<sup>3)</sup> W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

	Inne <sup>4</sup>	nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>5</sup>	Przeznaczenie terenu	Symbol terenu 5MWU: podstawowa – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, uzupełniająca – usługi ROZDZIAŁ 5.1. (Załącznik nr 8)
	Maksymalna intensywność zabudowy	bez wymagań w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ROZDZIAŁ 5.1. (Załącznik nr 8)
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	bez wymagań w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ROZDZIAŁ 5.1. (Załącznik nr 8)
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	bez wymagań w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ROZDZIAŁ 5.1. (Załącznik nr 8)
	Maksymalna wysokość zabudowy	nie może być większa niż 16,0 m ROZDZIAŁ 5.1. (Załącznik nr 8)
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	co najmniej 30% terenu inwestycji stanowi teren biologicznie czynny ROZDZIAŁ 5.1. (Załącznik nr 8)
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1,2 miejsca postojowego / 1 mieszkanie ROZDZIAŁ 5.1. (Załącznik nr 8)
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	nie dotyczy – inwestycja nieoddziałująca na środowisko ROZDZIAŁ 5.1. (Załącznik nr 8)
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	nie dotyczy – teren nie jest położony na obszarze zagrożonym powodzią ROZDZIAŁ 5.1. (Załącznik nr 8)

<sup>4</sup> Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawach:

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- 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.

<sup>5</sup> W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr	nadzór archeologiczny nad pracami ziemnymi ROZDZIAŁ 5.1. (Załącznik nr 8)
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	nie dotyczy  ROZDZIAŁ 5.1. (Załącznik nr 8)
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – dojazd do terenów dopuszcza się wyłącznie z przyległych ulic lokalnych, dojazdowych i dróg wewnętrznych  ROZDZIAŁ 5.1. (Załącznik nr 8)

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Dopuszcza się infrastrukturę techniczną. Sieci uzbrojenia technicznego dopuszcza się wyłącznie jako podziemne. ROZDZIAŁ 5.1. (Załącznik nr 8)
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Symbole terenów: 8MW1, 3MWU, 4MWU, 11MW2, 12MW1 - podstawowa – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługi II; dla terenu o symbolu 3KS – podstawowa – pętla transportu publicznego, uzupełniające – handel detaliczny małopowierzchniowy, gastronomia, usługi drobne (usługi fotograficzne, poligraficzne, fryzjerskie, kosmetyczne), usługi telekomunikacyjne, infrastruktura drogowa, szale;
	Maksymalna intensywność zabudowy	bez wymagań w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ROZDZIAŁ 5.2. (Załącznik nr 8)

	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	bez wymagań w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ROZDZIAŁ 5.2. (Załącznik nr 8)
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	bez wymagań w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ROZDZIAŁ 5.2. (Załącznik nr 8)
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dopuszczalna wysokość zabudowy 16 m ROZDZIAŁ 5.2. (Załącznik nr 8)
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Dopuszczalny procent zabudowy dla terenów mieszkalnych wielorodzinnych maksymalnie 70% - co najmniej 30 % to powierzchnia biologicznie czynna ROZDZIAŁ 5.2. (Załącznik nr 8)
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1,2 miejsca postojowego / 1 mieszkanie ROZDZIAŁ 5.2. (Załącznik nr 8)
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	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: NIE DOTYCZY (na terenie inwestycji obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu urbanistycznego Jagodno – Wojszyce we Wrocławiu, przyjętego uchwałą nr XLVI/1406/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 lutego 2010 r.)	
	gabaryty	NIE DOTYCZY
	forma architektoniczna	NIE DOTYCZY
	usytuowanie linii zabudowy	NIE DOTYCZY
	intensywność wykorzystania terenu	NIE DOTYCZY
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	NIE DOTYCZY
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE DOTYCZY
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	NIE DOTYCZY
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	NIE DOTYCZY

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	NIE DOTYCZY
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	NIE DOTYCZY
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	NIE DOTYCZY
	Nadziemna intensywność zabudowy	NIE DOTYCZY
	Wysokość zabudowy	NIE DOTYCZY
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>6</sup> , zawarte w:	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego	ROZDZIAŁ 4.3. (Załącznik nr 8)
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego	ROZDZIAŁ 4.5. (Załącznik nr 8)
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	ROZDZIAŁ 4.4. (Załącznik nr 8)
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	ROZDZIAŁ 4.8. (Załącznik nr 8)
	miejskowych planach odbudowy	NIE DOTYCZY
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	NIE DOTYCZY
	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	ROZDZIAŁ 4.7. (Załącznik nr 8)
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	NIE DOTYCZY
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	NIE DOTYCZY
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie	NIE DOTYCZY

<sup>6</sup> 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.

	sieci przesyłowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	NIE DOTYCZY
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	NIE DOTYCZY
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
Czy jest pozwolenie na budowę	Tak* <sup>7</sup>	Nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	Tak*	Nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	Tak*	Nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał:	Decyzja nr 400/2021 z dnia 05 lutego 2021 roku wydana z up. Prezydenta Miasta Wrocławia, która stała się ostateczna 27.02.2021 r., następnie zmieniona ostateczną i prawomocną decyzją Prezydenta Wrocławia numer 461/2025 z dnia 3 marca 2025 r., która stała się ostateczna w dniu 13 marca 2025 r., co potwierdza zaświadczenie Urzędu Miasta Wrocławia nr 4698/2025 z dnia 28 kwietnia 2025 r.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	<p style="text-align: center;"><b>28 sierpnia 2025 r.</b></p> Decyzją nr 1689/2025 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia z dnia 12 sierpnia 2025 r udzielono pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Edmunda Kajdasza 1, 1a, 1b, we Wrocławiu, przy czym decyzja ta stała się ostateczna w dniu 28 sierpnia 2025 r., co potwierdza zaświadczenie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia nr 383/2025 z dnia 8 września 2025 roku	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	NIE DOTYCZY	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	NIE DOTYCZY	

\*niepotrzebne skreślić

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie robót budowlanych związanych z Przedsięwzięciem Deweloperskim nastąpiło <b>31.01.2024 roku</b> , natomiast zakończenie robót budowlanych związanych z Przedsięwzięciem Deweloperskim nastąpiło <b>13.06.2025 roku</b> .	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	W ramach przedsięwzięcia deweloperskiego „Viva Jagodno 2” Deweloper zrealizował: budynek mieszkalny wielorodzinny, obejmujący 4 kondygnacje naziemne, 57 lokali mieszkalnych, 1 lokal usługowy. Budynek obejmuje jedną kondygnację podziemną, w której znajduje się 71 miejsc postojowych.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Lokalizacja budynków na działce przedstawia mapa sytuacyjna stanowiąca <b>Załącznik nr 2</b> do niniejszego Prospektu Informacyjnego.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiar powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego został dokonany zgodnie z zasadami obmiaru powierzchni określonymi w ROZPORZĄDZENIU MINISTRA Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 25 kwietnia 2012 r. oraz zasadami obmiaru powierzchni określonymi w normie PN ISO 9836:1997. Zgodnie z poniższymi zasadami: – powierzchnię użytkową budynku pomniejsza się o powierzchnię: przekroju poziomego wszystkich wewnętrznych przegród budowlanych, przejść i otworów w tych przegrodach, przejść w przegrodach zewnętrznych, balkonów, tarasów, loggii, schodów wewnętrznych i podestów w lokalach mieszkalnych wielopiętrowych, nieużytkowych poddaszy, – powierzchnię użytkową budynku powiększa się o powierzchnię: antresol, ogrodów zimowych oraz wbudowanych, ściennych szaf, schowków i garderób, – przy określaniu powierzchni użytkowej powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m zalicza się do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie, – przy określaniu zestawienia powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych przez lokal mieszkalny należy rozumieć wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku pomieszczenie lub zespół pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych - kredyt, środki własne, inne	Środki własne – <b>co najmniej 20 %</b> Kredyt + środki pochodzące z wpłat Klientów – <b>pozostała część</b>
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy

	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>8</sup>	0,45 %
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p><b>12.1.</b> Nabywca został poinformowany, iż Deweloper (Posiadacz rachunku II) zawarł z Bankiem Umowę Rachunku Powierniczego wraz z załącznikami, na podstawie, której Bank otworzył i będzie prowadził na rzecz Dewelopera Rachunek Powierniczy w walucie polskiej, o numerze 20 1020 1068 0000 1102 0514 8327.</p> <p><b>12.2.</b> Rachunek może być wykorzystany wyłącznie do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych powierzonych Posiadaczowi rachunku II przez Nabywców, w celu dokonania zapłaty w częściach, w miarę postępu procesu budowlanego, ceny nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami związanymi, własności lokalu mieszkalnego wraz z lokalem użytkowym, nabywanego przez nabywców od Posiadacza rachunku II w całości lub w części ułamkowej w wykonaniu zobowiązań wynikających z umów z Nabywcą.</p> <p><b>12.3.</b> Deweloper ma prawo dysponować środkami pieniężnymi wypłacanymi z Rachunku Powierniczego wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.</p> <p><b>12.4.</b> PKO Bank Polski SA ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy na prowadzonym w ramach rachunku, indywidualnym rachunku Nabywcy.</p> <p><b>12.5.</b> Posiadacz rachunku II przypisze każdemu nabywcy numer indywidualnego rachunku nabywcy, określony według wzoru określonego w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Kwoty i terminy wpłat wnoszonych przez nabywców na poszczególne indywidualne rachunki nabywców wynikają z umów zawartych między Posiadaczem rachunku II a nabywcami. Wpłaty na indywidualny rachunek Nabywcy mogą być dokonywane w formie gotówkowej lub bezgotówkowej.</p> <p><b>12.6.</b> Pierwsza wpłata danego nabywcy może być wniesiona na rachunek nie wcześniej niż po upływie 3 dni roboczych od dnia dostarczenia przez Posiadacza rachunku do PKO Banku Polskiego SA dokumentów, o którym mowa w § 4 ust. 1 Umowy Rachunku Powierniczego. Jako dzień wpłaty przyjmuje się: i) w przypadku wpłat dokonywanych w oddziałach lub w agencjach PKO Banku Polskiego SA – datę pieczęci uwidocznioną na dowodzie wpłaty, ii) w przypadku wpłat dokonywanych w innych bankach lub w urzędach pocztowych – dzień dokonania rozrachunku na rachunku PKO Banku Polskiego SA w Narodowym Banku Polskim (data uznania rachunku).</p> <p><b>12.7.</b> Wypłata środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku, nastąpi po stwierdzeniu przez Bank zakończenia wskazanego w zleceniu wypłaty etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego określonego w Harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, z zastrzeżeniem ust. 3-8 Umowy Rachunku Powierniczego, przy czym musi zostać zachowana kolejność etapów określona w Harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego (wypłata z danego etapu może nastąpić wyłącznie po dokonaniu wypłaty z etapów poprzedzających). Przed wypłatą środków zgromadzonych na rachunku II, Bank samodzielnie lub poprzez wyspecjalizowany podmiot zewnętrzny działający w imieniu PKO Banku Polskiego SA, dokona</p>	

<sup>8</sup> Zgodnie z art. 49 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) 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. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

\*Niepotrzebne skreślić

	<p>kontroli zakończenia każdego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego wskazanego w dyspozycji wypłaty. Kontrola polega w szczególności na inspekcji placu budowy oraz sprawdzeniu w dzienniku budowy udokumentowania zakończenia prac składających się na dany etap realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, a także kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. W trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Posiadacza rachunku II. Posiadacz rachunku II powinien dostarczyć dokumenty na żądanie Banku lub wyspecjalizowanego podmiotu zewnętrznego działającego w imieniu PKO Banku Polskiego SA. Koszty kontroli ponosi Posiadacz rachunku II. Za świadczone usługi, dotyczące Rachunku Powierniczego, PKO Bank Polski SA pobiera prowizje i opłaty bankowe w wysokości ustalonej z Posiadaczem rachunku II. Za inne, dodatkowe czynności związane z obsługą klienta PKO Bank Polski pobiera prowizje i opłaty bankowe zgodnie z Taryfą (stanowiącą załącznik do umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego).</p> <p><b>12.8.</b> Koszty otwarcia i prowadzenia Rachunku Powierniczego ponosi Deweloper. Pozostałe szczegóły funkcjonowania Rachunku Powierniczego i Indywidualnego Rachunku Nabywcy zawarte zostały w Umowie Rachunku Powierniczego, z którą Nabywca ma prawo się zapoznać.</p> <p><b>12.9.</b> Bank wypłaca środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy z Nabywcą i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.</p> <p><b>12.10.</b> Kwotę należną za realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia lub zadania inwestycyjnego, Bank wypłaca na podstawie otrzymanego zlecenia wypłaty wraz z wypisem (wypisami) aktu notarialnego Umowy Przeniesienia Własności zawartej Nabywcą w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca.</p>																								
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	<b>Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.</b>																								
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4" style="background-color: #FFD700;"><b>HARMONOGRAM Przedsięwzięcia Deweloperskiego „Viva Jagodno 2”:</b></th> </tr> <tr> <th style="background-color: #D3D3D3;">Etapy</th> <th style="background-color: #D3D3D3;">Co zawiera dany etap Przedsięwzięcia Deweloperskiego</th> <th style="background-color: #D3D3D3;">Termin Realizacji</th> <th style="background-color: #D3D3D3;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #D3D3D3;">Etap 1</td> <td>Przygotowanie Przedsięwzięcia Deweloperskiego i czynności niezbędne do rozpoczęcia budowy: nabycie prawa do nieruchomości, przygotowanie projektu oraz zabezpieczenie zaplecza budowy.</td> <td>31.01.2024</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="background-color: #D3D3D3;">Etap 2</td> <td>Roboty ziemne do poziomu płyty fundamentowej.</td> <td>16.05.2024</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="background-color: #D3D3D3;">Etap 3</td> <td>Wykonanie stanu zero przez co rozumie się osiągnięcie projektowanego poziomu 0,00 branży konstrukcyjnej dla stanu surowego.</td> <td>16.08.2024</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="background-color: #D3D3D3;">Etap 4</td> <td>Zakończenie stanu surowego otwartego przez co rozumie się zakończenie robót betoniarских i murowych związanych z konstrukcją budynku.</td> <td>28.11.2024</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	<b>HARMONOGRAM Przedsięwzięcia Deweloperskiego „Viva Jagodno 2”:</b>				Etapy	Co zawiera dany etap Przedsięwzięcia Deweloperskiego	Termin Realizacji		Etap 1	Przygotowanie Przedsięwzięcia Deweloperskiego i czynności niezbędne do rozpoczęcia budowy: nabycie prawa do nieruchomości, przygotowanie projektu oraz zabezpieczenie zaplecza budowy.	31.01.2024		Etap 2	Roboty ziemne do poziomu płyty fundamentowej.	16.05.2024		Etap 3	Wykonanie stanu zero przez co rozumie się osiągnięcie projektowanego poziomu 0,00 branży konstrukcyjnej dla stanu surowego.	16.08.2024		Etap 4	Zakończenie stanu surowego otwartego przez co rozumie się zakończenie robót betoniarских i murowych związanych z konstrukcją budynku.	28.11.2024	
<b>HARMONOGRAM Przedsięwzięcia Deweloperskiego „Viva Jagodno 2”:</b>																									
Etapy	Co zawiera dany etap Przedsięwzięcia Deweloperskiego	Termin Realizacji																							
Etap 1	Przygotowanie Przedsięwzięcia Deweloperskiego i czynności niezbędne do rozpoczęcia budowy: nabycie prawa do nieruchomości, przygotowanie projektu oraz zabezpieczenie zaplecza budowy.	31.01.2024																							
Etap 2	Roboty ziemne do poziomu płyty fundamentowej.	16.05.2024																							
Etap 3	Wykonanie stanu zero przez co rozumie się osiągnięcie projektowanego poziomu 0,00 branży konstrukcyjnej dla stanu surowego.	16.08.2024																							
Etap 4	Zakończenie stanu surowego otwartego przez co rozumie się zakończenie robót betoniarских i murowych związanych z konstrukcją budynku.	28.11.2024																							

	<p><b>Etap 5</b></p>	<p>Dostawa i montaż stolarki okiennej. Wykonanie ścian działowych. Rozpoczęcie prac instalacyjnych w garażu oraz na kondygnacjach nadziemnych.</p>	<p>30.03.2025</p>		
	<p><b>Etap 6</b></p>	<p>Zakończenie prac elewacyjnych. Montaż balustrad. Dostawa i montaż drzwi wewnętrznych. Dostawa i montaż wind. Sieci i przyłącza sanitarne i elektryczne. Wykonanie izolacji termicznej i przeciwwidnej na dachu.</p>	<p>28.05.2025</p>		
	<p><b>Etap 7</b></p>	<p>Zakończenie robót budowlanych kubaturowych i infrastrukturalnych i uzyskanie prawomocnego pozwolenia na użytkowanie.</p>	<p>30.08.2025</p>		
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>NIE DOTYCZY</p>				
<p><b>WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM</b></p>					
<p>Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloper-skim Funduszu Gwarancyjnym</p>	<p><b>4.1</b> W przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług („VAT”), wpływającej na wysokość Ceny, powyżej 8% przed dokonaniem pełnego rozliczenia Ceny, Nabywca będzie uprawniony do rozwiązania Umowy, przy czym w związku z art. 19 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy Strony zawrą stosowne porozumienie o rozwiązaniu Umowy. W takim przypadku Nabywca doręczy Deweloperowi pisemne oświadczenie o woli rozwiązania Umowy w ciągu 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o podwyższeniu Ceny w związku z wejściem w życie przepisów dotyczących podwyższenia stawki VAT. Termin zawarcia porozumienia o rozwiązaniu Umowy wyznacza Deweloper. Strony zgodnie postanawiają, iż porozumienie o rozwiązaniu Umowy zostanie zawarte w formie aktu notarialnego najpóźniej w terminie 14 (czternastu) dni od daty skutecznego doręczenia Deweloperowi przez Nabywcę wezwania do zawarcia ww. porozumienia oraz zawierać będzie wniosek do sądu o wykreślenie roszczeń ujawnionych na rzecz Nabywcy na podstawie Umowy, z ksiąg wieczystych, w których roszczenie to zostanie ujawnione. Koszty rozwiązania Umowy ponosi Nabywca.</p> <p>W przypadku rozwiązania Umowy zgodnie z niniejszym artykułem, kwota wpłacona przez Nabywcę tytułem Ceny zostanie mu zwrócona w następujący sposób:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>kwota znajdująca się na Rachunku Powierniczym zostanie wypłacona Nabywcy przez Bank na zasadach określonych w art. 12 Umowy,</li> <li>kwota wypłacona Deweloperowi przez Bank z Rachunku Powierniczego zostanie wypłacona Nabywcy przez Dewelopera w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia rozwiązania Umowy.</li> </ol> <p>Nieskorzystanie przez Nabywcę z uprawnienia do rozwiązania Umowy na mocy porozumienia w powyższym terminie oznacza utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia.</p> <p>W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do rozwiązania Umowy na mocy porozumienia z powodu podwyższenia stawki podatku VAT, Cena zostanie podwyższona o kwotę wynikającą ze wzrostu podatku VAT, w taki sposób, że do kwot netto przypadających do zapłaty po dniu podwyższenia stawki VAT, Deweloper doliczy podatek obowiązujący w dniu wystawienia faktury, a Nabywca zobowiązany będzie do zapłacenia kwoty wynikającej ze wzrostu podatku VAT w terminie wskazanym przez Dewelopera, nie krótszym niż 14 (czternaście) dni od dnia doręczenia Nabywcy stosownego wezwania, w którym będzie wskazany rachunek, na jaki należy dokonać płatności ww. kwoty. Nabywcy nie przysługuje prawo do rozwiązania Umowy na podstawie niniejszego artykułu, jeżeli Deweloper poinformował go, iż mimo zmiany stawki VAT, Cena nie uległa zmianie (w szczególności na skutek obniżenia ceny netto przez Dewelopera, do czego Deweloper upoważniony jest na mocy Umowy).</p>				

**4.6** W przypadku, gdy różnica w powierzchni, o której mowa w niniejszym artykule 4.5. będzie większa niż 1,5 % (jeden i pół procenta), a także w przypadku, gdy ze względu na różnicę w powierzchni Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty na rzecz Dewelopera różnicy w cenie na zasadach wynikających z art. 4.5, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy. Powyższe prawo odstąpienia od Umowy Nabywca może wykonać poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie z podpisami notarialnie poświadczonymi (obejmującego również zgodę na wykreślenie roszczeń z księgi wieczystej) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia, kiedy Deweloper poinformował Nabywcę o różnicy w powierzchni oraz o dopłacie, o których mowa powyżej w niniejszym zdaniu, ale nie później niż do dnia 30.04.2026 roku. Nieskorzystanie przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia w powyższym terminie oznacza utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia. Postanowienia artykułu 11 i 12 Umowy w zakresie zwrotu środków stosuje się odpowiednio.

**7.9.** Nabywca może odmówić dokonania Odbioru w przypadku stwierdzenia podczas Odbioru, że Lokal posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w Protokole Odbioru. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w Protokole Odbioru, stosuje się terminy określone w 7.7. i 7.8. powyżej, z tym, że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od Umowy.

**11.1.** Poza innymi przypadkami przewidzianymi w umowie, zgodnie z art. 43 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w następujących przypadkach:

11.1.1. jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których w art. 35 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;

11.1.2. jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;

11.1.3. jeżeli Deweloper nie doręczy zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach;

11.1.4. jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach do prospektu, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy;

11.1.5. jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;-

11.1.6. w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy w terminie, o którym mowa w art. 8.2. Umowy.

11.1.7. w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;

11.1.8. w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;

11.1.9. w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, to jest w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą Deweloper nie poinformował Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekazał mu oświadczenia banku lub kasy, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy,

11.1.10. w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;

11.1.11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;

11.1.12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z

	<p>dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.</p> <p>11.2. W przypadkach, o których mowa w art. od 11.1.1. do 11.1.5., Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>11.3. W przypadku, o którym mowa w art. 11.1.6., przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na zawarcie Umowy Przeniesienia Własności, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy.</p> <p>11.4. W przypadku, o którym mowa w art. 11.1.7., Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy.</p> <p>11.5. W przypadku, o którym mowa w art. 11.1.8., Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>11.6. W przypadku, o którym mowa w art. 11.1.9., Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy.</p> <p>11.7. W każdym przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę, oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie praw i roszczeń Nabywcy ujawnionych w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Kw1 lub Nieruchomości na podstawie Umowy. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy musi zostać złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.</p> <p>11.8. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminach lub w wysokościach określonych w Harmonogramie Płatności, pomimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. W każdym przypadku, gdy zapłata Ceny lub którejkolwiek z rat Ceny nie jest przez Nabywcę możliwa w terminie z przyczyn siły wyższej winien on niezwłocznie poinformować pisemnie o tym fakcie Dewelopera przedstawiając jednocześnie przypadek siły wyższej.</p> <p>11.9. W przypadku, gdy Nabywca opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego w terminach lub w wysokościach określonych w Harmonogramie Płatności, Deweloperowi przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie (odsetki), z tym zastrzeżeniem, że łączna kwota odsetek nie może przekroczyć kwoty 4 % (cztery procent) Ceny.</p> <p>11.10. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do Odbioru Przedmiotu Umowy lub niestawienia się Nabywcy do podpisania Umowy Przeniesienia Własności, pomimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. W każdym przypadku, gdy stawiennictwo Nabywcy nie jest możliwe w terminie z przyczyn siły wyższej winien on niezwłocznie poinformować pisemnie o tym fakcie Dewelopera przedstawiając jednocześnie przypadek siły wyższej.</p> <p>11.11. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, o których mowa w art. 11.10. Umowy, Deweloperowi przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 4 % (cztery procent) Ceny, przy czym w każdym przypadku suma odsetek, o których mowa w art. 11.9. oraz kary umownej w przypadku odstąpienia, o której mowa w niniejszym ustępie nie może przekroczyć łącznie 4% Ceny. Deweloper jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.</p> <p>11.12. Strony niniejszym postanawiają, że w przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera, na podstawie art. 11.8. i 11.10. powyżej, Umowa przestaje wiązać począwszy od dnia wykonania tego prawa (tj. ex nunc), a zatem postanowienia dotyczące zadatku, kar umownych, odszkodowania oraz odsetek pozostają w mocy.</p> <p>11.13. W sytuacji, w której prawa i roszczenia Nabywcy wynikające z Umowy zostały ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Kw lub dla Nieruchomości i którakolwiek ze Stron odstąpiłaby od Umowy (albo Umowa zostałaby rozwiązana za porozumieniem Stron), zwrot przez Dewelopera kwot wpłaconych przez Nabywcę na Rachunek Indywidualny w części wypłaconej Deweloperowi przez Bank, pomniejszonych lub powiększonych o ewentualne kary umowne, od-</p>
--	--

	<p>szkodowania, zadatek lub odsetki nastąpi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę - w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia doręczenia Deweloperowi oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy wraz z oświadczeniem woli Nabywcy, złożonym w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, zawierającym zgodę na wykreślenie praw i roszczeń Nabywcy z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Kw1, Nieruchomości bądź innych ksiąg wieczystych w których roszczenia te zostaną ujawnione,</li> <li>- w przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera - w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia doręczenia Nabywcy oświadczenia woli Dewelopera o odstąpieniu od Umowy, z zastrzeżeniem skuteczności zgody udzielonej na podstawie art. 11.14. Umowy.</li> <li>- w przypadku rozwiązania Umowy za porozumieniem Stron – w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od rozwiązania Umowy, w którym to rozwiązaniu zawarty będzie wniosek o wykreślenie praw i roszczeń Nabywcy ujawnionych z księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Kw lub dla Nieruchomości bądź z innych ksiąg wieczystych, w których prawa te i roszczenia te zostaną ujawnione.</li> </ul> <p>11.14. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera z przyczyn, o których mowa w art. 11.8. lub art. 11.10. Umowy w sytuacji, gdy prawa i roszczenia Nabywcy wynikające z Umowy zostały ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Kw lub złożony został wniosek o ich ujawnienie, Nabywca jest zobowiązany niezwłocznie wyrazić i doręczyć Deweloperowi zgodę na wykreślenie ujawnionego na jego rzecz roszczenia wynikającego z Umowy. Celem zabezpieczenia wykonania tego zobowiązania, Nabywca zobowiązuje się, że przy zawarciu Umowy złoży oświadczenie, w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, o wyrażeniu bezwarunkowej zgody na wykreślenie roszczenia ujawnionego na jego rzecz w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Kw lub dla Nieruchomości, na wniosek złożony na podstawie Umowy (dalej Zgoda). Zgoda zostanie złożona w depozycie notarialnym w kancelarii notarialnej, w której zostanie zawarta Umowa. Warunkiem wydania Deweloperowi z depozytu Zgody będzie okazanie notariuszowi oświadczenia o odstąpieniu od Umowy przez którąkolwiek ze Stron w formie co najmniej z podpisem notarialnie poświadczonym albo okazanie wypisu aktu notarialnego potwierdzającego rozwiązanie Umowy lub przeniesienie przez Nabywcę ogółu praw i obowiązków wynikających z Umowy na inną osobę, za zgodą Dewelopera. Deweloper zobowiązuje się, że nie skorzysta z powyższej Zgody przed upływem 7 (siedmiu) dni od złożenia przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. Nabywca upoważnia radców prawnych Grzegorza Podlipskiego (numer wpisu WA-8292), Magdę Kwiatkowską - Świstak (numer wpisu WA-14129), oraz adwokata Annę Wojewodę (numer wpisu WAW/ADW/7434) (każdego z ww. do samodzielnego działania) - do złożenia wniosku do właściwego sądu o wykreślenie wyżej opisanego roszczenia. W sytuacji, gdy nie zaistnieją przesłanki do wydania Deweloperowi Zgody z depozytu, Zgoda zostanie wydana Nabywcy niezwłocznie po zawarciu Umowy Przeniesienia Własności, co zostanie potwierdzone protokołem.</p> <p>11.15. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, w celu realizacji przez Fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6) Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od Umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.</p> <p>11.16. W przypadku opóźnienia Dewelopera w wykonaniu zobowiązania, o którym mowa w art. 7.1. Umowy, Deweloper zapłaci Nabywcy tytułem kary umownej kwotę stanowiącą równowartość 0,01% (jedna setna procenta) Ceny za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu zobowiązania. Kara umowna, jaka będzie należna Nabywcy od Dewelopera będzie płatna w ciągu 30 dni od dnia otrzymania pisemnego wezwania do zapłaty. Nabywca jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.</p> <p>11.17. W przypadku opóźnienia Dewelopera w wykonaniu zobowiązania do zawarcia Umowy Przeniesienia Własności w terminie wskazanym w art. 8.2. Umowy, Deweloper zapłaci Nabywcy tytułem kary umownej kwotę stanowiącą równowartość 0,01% (jedna setna procenta) Ceny za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu zobowiązania. Kara umowna, jaka będzie należna Nabywcy od Dewelopera będzie</p>
--	--

	płatna w ciągu 30 dni od dnia otrzymania pisemnego wezwania do zapłaty. Nabywca jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
<b>INNE INFORMACJE</b>	
I.	Deweloper zobowiązuje się, że - jeżeli w dniu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, Nieruchomość obciążona będzie hipoteką – Deweloper przedstawi do Umowy Przeniesienia Własności oświadczenie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej Ceny przez Nabywcę.
II.	<p>Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości,</li> <li>aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego Dewelopera,</li> <li>kopią Pozwolenia na Budowę,</li> <li>ostateczną decyzją nr 1689/2025 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia z dnia 12 sierpnia 2025 r. w sprawie udzielenia pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Edmunda Kajdasza 1, 1a, 1b, we Wrocławiu,</li> <li>sprawozdaniem finansowym spółki dominującej w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks Spółek Handlowych, tj. Ronson Development SE za ostatnie dwa lata oraz sprawozdaniem spółki celowej, tj. Dewelopera,</li> <li>projektem budowlanym Budynku,</li> <li>Umową Rachunku Powierniczego,</li> <li>pismem z dnia 5 listopada 2025 r. PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie, z którego wynika, że Bank wyraził zgodę na wykreślenie w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Przedsięwzięcia Deweloperskiego hipoteki umownej do kwoty 36.750.000 zł wobec całkowitej spłaty zobowiązań Dewelopera wynikających z podpisanych umów kredytu;</li> <li>zaświadczeniem o samodzielności Lokalu Mieszkalnego z dnia [redacted] 2025 r.</li> </ol>
III.	Informacja:
<p>Środki pieniężne zgromadzone w Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski 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, 1705, 1784 i 1843).</p>	
<p>Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.,</li> <li>– 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,</li> <li>– 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, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,</li> <li>– 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,</li> <li>– wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,</li> <li>– wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych.</li> </ul>	
<p>Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <a href="https://www.bfg.pl/">https://www.bfg.pl/</a>.</p>	
<p>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, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843). Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo ban-</p>	

kowie 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.		
<b>CZĘŚĆ INDYWIDUALNA</b>		
Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<p>Cena brutto lokalu mieszkalnego wynosi ..... zł</p> <p>Cena za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynosi ..... zł netto i zostanie powiększona o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) w wysokości ___%, a zatem cena brutto za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynosi ..... zł.</p> <p>Cena netto prawa do wyłącznego korzystania z <b>Miejsca Garażowego</b> wynosi ... zł netto i zostanie powiększona o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) w wysokości 8%, a zatem cena brutto prawa do wyłącznego korzystania z Miejsca Garażowego wynosi ... zł.</p> <p>Cena netto prawa do wyłącznego korzystania z <b>Miejsca Garażowego Rodzinnego</b> wynosi ... zł netto i zostanie powiększona o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) w wysokości 8%, a zatem cena brutto prawa do wyłącznego korzystania z Miejsca Garażowego Rodzinnego wynosi ... zł.</p> <p>Cena netto prawa do wyłącznego korzystania z <b>Komórki</b> wynosi ..... zł netto i zostanie powiększona o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) w wysokości 8%, a zatem cena brutto prawa do wyłącznego korzystania z Komórki wynosi ..... zł.</p> <p>Cena netto prawa do wyłącznego korzystania z <b>Rowerowni</b> wynosi ... zł netto i zostanie powiększona o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) w wysokości 8%, a zatem cena brutto prawa do wyłącznego korzystania z Rowerowni wynosi ... zł.</p>	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<b>_____</b>	
Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu <b>mieszkalnego</b> wynosi ..... zł netto i zostanie powiększona o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) w wysokości ___%, a zatem cena brutto za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu <b>mieszkalnego</b> wynosi ..... zł.	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	<b>30 kwietnia 2026 roku</b>	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jed-	Liczba kondygnacji	4 naziemne 1 podziemna

<p>norodzinne albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>	Technologia wykonania	zgodnie ze standardem wykończenia stanowiącym <b>Załącznik nr 4</b> do Prospektu
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z <b>Załącznikiem nr 4</b> do Prospektu
	Liczba lokali w budynku	57 lokali mieszkalnych 1 lokal usługowy
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	71 miejsca postojowe
	Dostępne media w budynku	Woda, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, energia elektryczna, energia cieplna
	Dostęp do drogi publicznej	Tak – od ul. Edmunda Kajdasza
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z <b>Załącznikiem nr 3</b> do niniejszego Prospektu Informacyjnego	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zgodnie z <b>Załącznikiem nr 3</b> oraz <b>Załącznikiem nr 4</b> do niniejszego Prospektu Informacyjnego	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	zaświadczenie nr [ ] z dnia [ ] 2025 r.	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	NIE DOTYCZY	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	NIE DOTYCZY	
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	NIE DOTYCZY	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	NIE DOTYCZY	

**Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera**

.....

Załączniki:

1. Wzór umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
2. Plan zagospodarowania terenu Przedsięwzięcia Deweloperskiego
3. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem Lokalu Mieszkalnego oraz Rzut Lokalu Mieszkalnego  
**3A. Rzut kondygnacji Garażu zaznaczeniem Miejsca Garażowego / Miejsca Garażowego Rodzinnego / Komórki / Rowerowni.**
4. Standard wykończenia lokali mieszkalnych oraz budynku
5. Mapa terenu w odległości 1 km.
6. 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)
7. Pełnomocnictwo.
8. Informacja o sąsiedztwie inwestycji.