

Data sporządzenia prospektu 17.09.2025 r.

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

PROSPEKT INFORMACYJNY
DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO POD NAZWĄ
„Ursus Centralny V (2E)”,
przy ul. E. Habicha 5, 5A i Giserska 21 w Warszawie
dla Lokalu Mieszkalnego [] w budynku []/

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

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	„Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Ursus Centralny” spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie KRS 0000439697
Adres	<u>Adres biura sprzedaży:</u> Ul. K. Gierdziejewskiego 23, 02-495 Warszawa <u>Adres siedziby:</u> Aleja Komisji Edukacji Narodowej 57 lokal nr U8, 02-797 Warszawa Uwaga! W siedzibie Spółki nie jest prowadzona Sprzedaż Przedsięwzięcia deweloperskiego, proszę kierować się do biura sprzedaży
Nr NIP i REGON	NIP: 9512361881 REGON: 146390924
Nr telefonu	+48 22 419 14 30 siedziba +48 605 607 801 dział sprzedaży
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@ronson.pl
Nr faksu	+48 22 823 97 99
Adres strony internetowej dewelopera	www.ronson.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
„Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Ursus Centralny” spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (dalej także jako: Deweloper) jest spółką celową należącą do Grupy kapitałowej Ronson utworzoną w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego Ursus Centralny 2E.	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Ursus Centralny 2C – 2 Budynki, ul. Karola Taylora 2 (bud. 5) i ul. Karola Taylora 2A (bud. 6), Warszawa

Data rozpoczęcia	25.10.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Decyzja nr PINB IIOT.5121.81.2023.KRwzBO z dnia 17 sierpnia 2023 r. o udzielenie Inwestorowi pozwolenia na użytkowanie obiektów kategorii XIII, XVII – budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami przy ul. Karola Taylora 2 (bud. 5) i budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Karola Taylora 2A (bud. 6), z garażem podziemnym i naziemnymi miejscami parkingowymi, infrastrukturą techniczną, z dojazdami i elementami zagospodarowania terenu na części działki ew. 98/2 (działka ew. nr 98/9) z obrębem 2-09-09 przy ul. Karola Taylora w Warszawie (etap I – Faza C – budynek 5 i 6).
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Ursus Centralny 2A – 2 Budynki, ul. Karola Taylora 6 (bud. 1) i ul. Karola Taylora 6A (bud. 2), Warszawa
Data rozpoczęcia	04.05.2020 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Zaświadczenie PINB nr IIOT/238/2021 z dnia 8 listopada 2021r. o braku sprzeciwu do przystąpienia do użytkowania zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażem podziemnym i naziemnymi miejscami parkingowymi, z infrastrukturą techniczną, z dojazdami i elementami zagospodarowania terenu, etap I faza A – bud nr 1 i 2 na części działki ew. nr 98/2 z obrębem 2-09-09 przy ul. Taylora 6 i 6A w dzielnicy Ursus m. st. Warszawy.
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Ursus Centralny 2B – 2 Budynki, ul. Karola Taylora 4 (bud. 3) i ul. Karola Taylora 4A (bud. 4), Warszawa
Data rozpoczęcia	01.06.2021 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Decyzja nr PINB IIOT.5121.34.2023.BO z dnia 30 marca 2023 r. o udzielenie Inwestorowi pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami przy ul. Karola Taylora 4 (bud. 3) i budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Karola Taylora 4A (bud. 4), z garażem podziemnym i naziemnymi miejscami parkingowymi, infrastrukturą techniczną, z dojazdami i elementami zagospodarowania terenu na terenie działki ew. 98/2 (obecnie działka ew. nr 98/8) z obrębem 2-09-09 przy ul. Karola Taylora w Warszawie (etap I).
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł.	TAK / NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, nr działki ewidencyjnej i numer obrębów ewidencyjnych ¹	Działka ewidencyjna nr: 225 z obrębem 2-09-09, ul. Edwarda Habicha 5, 5A, Gierska 21 w Warszawie
Nr księgi wieczystej	WA5M/00508491/1

¹ Jeśli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	<p>W dziale IV brak jest wzmianek oraz wpisanych hipotek dotyczących nieruchomości oraz lokalu wskazanego w części indywidualnej prospektu.</p> <p>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. Z tego względu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • w dziale IV księgi wieczystej widoczne są wzmianki oraz wpisy dot. roszczenia o ustanowienie hipoteki / hipotek na poszczególnych nieruchomościach lokalowych; • wraz z wyodrębnianiem i sprzedażą poszczególnych lokali objętych zadaniem inwestycyjnym, w dziale IV księgi wieczystej widoczne będą dalsze wzmianki oraz wpisy dot. roszczenia o ustanowienie hipoteki / hipotek na poszczególnych nieruchomościach lokalowych.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	NIE DOTYCZY
Informację dotyczące istniejących obiektów położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	<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"> • sąsiedztwo linii kolejowych, • sąsiedztwo stacji kolejowej Warszawa Ursus Północny (ok. 0,7 km na północny wschód od inwestycji), • sąsiedztwo stacji kolejowej Warszawa Ursus (ok. 0,6 km na południe od inwestycji), • bezpośrednie sąsiedztwo - ul. Habicha (od wschodniej strony inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe, • bezpośrednie sąsiedztwo - ul. Giserskiej (od północnej strony inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo - ul. Silnikowej (od strony południowej inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo napowietrznych linii elektroenergetycznych m.in. wzdłuż ul. Gierdziejewskiego i ul. Szamoty (wzdłuż torów kolejowych), • sąsiedztwo stacji elektroenergetyczne Szamoty przy ul. Szamoty 11 • sąsiedztwo firmy produkcyjno – handlowo - magazynowej (Korurs) przy ul. Gierdziejewskiego 17 i 19, • sąsiedztwo terenu produkcyjno – usługowo – biurowego przy ul. Gierdziejewskiego 7, • centra logistyczne przy ul. Gierdziejewskiego, • sąsiedztwo parku biznesu (Diamond Business Park) przy ul. Posag 7 Panien 1 i 1A,

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

³⁾ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

	<ul style="list-style-type: none"> • sąsiedztwo cmentarza przy ul. Rakuszanki, • sąsiedztwo terenów mieszkaniowych (w tym placów zabaw), przemysłowych, magazynowych i innych usługowych, <p>Cześć obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (m.in. na południe od ul. Rakuszanki, ul. Jagiełły, ul. Silnikowej i ul. Bandurskiego) znajduje się na obszarze, objętym uchwałą 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. Powyższy obszar jest oznaczony w uchwale jako obszar ograniczonego użytkowania (możliwe uciążliwości hałasowe).</p> <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>Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy.</p> <p>Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zostało uchwalone przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmienione Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., uzupełnioną Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmienione Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r., Uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r. oraz Uchwałą nr LIII/1611/2021 z 26 sierpnia 2021 r.</p> <p>https://architektura.um.warszawa.pl/studium2006</p>
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich – część I, przyjęty uchwałą nr LXXXV/2213/2014 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 3 lipca 2014 r.</p> <p>https://architektura.um.warszawa.pl/informacje-o-planach</p>
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy (nie został uchwalony na terenie inwestycji)

	Inne ⁴	Nie dotyczy (nie zostały uchwalone na terenie inwestycji)
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵	Przeznaczenie terenu	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 5.1.

⁴ 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.

⁵ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”

	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 5.1.
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	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 5.2.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 5.2.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 5.2.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 5.2.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 5.2.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 5.2.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 5.2.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: NIE DOTYCZY	
	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 ⁶ , zawarte w:	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 4.2
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 4.1
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 4.8
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 4.3
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 4.13
	miejskowych planach odbudowy	Nie dotyczy (nie został uchwalony na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji)
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy - teren w promieniu 1 km od planowanej inwestycji nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, a także na obszarze wystąpienia powodzi - raz na 10 lat (wysokie prawdopodobieństwo powodzi), raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo powodzi) i raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi)

⁶ 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.

	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 4.5
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 4.6
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 4.7
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	Tak* ⁷	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:	Przedsięwzięcie realizowane jest na podstawie ostatecznej decyzji numer 213/URS/2021 , wydanej z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy w dniu 25.08.2021 roku , zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, która nie jest zaskarżona („ Pozwolenie na Budowę ”).	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Decyzja nr IIWT/617/U/2024 z dnia 19 listopada 2024 r., prawomocna z dniem 20 listopada 2024 r.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29		

* niepotrzebne skreślić

ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	NIE DOTYCZY	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	NIE DOTYCZY	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych nastąpiło 15.03.2023 r. Zakończenie prac budowlanych nastąpiło 09.10.2024 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Przedsięwzięcie Deweloperskie „Ursus Centralny V” – 3 budynki mieszkalne wielorodzinne 11, 12 i 13 na wspólnym garażu podziemnym.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Lokalizacja budynków na działce przedstawia mapa sytuacyjna stanowiąca Załącznik nr 2 do niniejszego Prospektu Informacyjnego. Odległość między budynkami wskazano na załączniku.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiar powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego zostanie dokonany zgodnie z zasadami obmiaru powierzchni określonymi w rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r., poz. 462), tj. w oparciu o normę Powierzchnia Lokalu Mieszkalnego zostanie ustalona na podstawie pomiarów powykonawczych zgodnie z zasadami obmiaru powierzchni określonymi w polskiej normie PN-ISO 9836:1997 ustalonej przez Polski Komitet Normalizacyjny	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych - kredyt, środki własne, inne	Środki własne – co najmniej 20 % Kredyt + środki pochodzące z wpłat Klientów – pozostała część
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie Deweloper na realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego może zaciągać kredyty i pożyczki bankowe oraz ustanawiać w związku z tym na rzecz banków udzielających powyższe kredyty i pożyczki przewidziane prawem zabezpieczenia, a w szczególności obciążać hipotekami Nieruchomość KW oraz Nieruchomość.
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy

	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁸	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p><i>(postanowienia z umowy – art. 12)</i></p> <p>ZASADY DYSPONOWANIA ŚRODKAMI ZDEPONOWANYMI NA RACHUNKU POWIERNICZYM ZGODNIE Z UMOWĄ RACHUNKU POWIERNICZEGO</p> <p>12.1. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że zgodnie z Umową Rachunku Powierniczego:</p> <p>12.1.1. Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy na prowadzonym w ramach Rachunku Powierniczego, indywidualnym rachunku nabywcy,</p> <p>12.1.2. Pierwsza wpłata danego nabywcy może być wniesiona na rachunek nie wcześniej niż po upływie 3 dni roboczych od dnia dostarczenia przez Dewelopera do Banku dokumentów, o których mowa w § 4 ust. 1 Umowy Rachunku Powierniczego. Bank nie odrzuca dokonanych wpłat przed rejestracją nabywców.</p> <p>12.1.3. Deweloper ma prawo dysponować środkami pieniężnymi wypłacanymi z Rachunku Powierniczego wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia.</p> <p>12.1.4. Wypłata środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku Powierniczym wymaga złożenia przez Dewelopera pisemnego zlecenia wypłaty wraz z oświadczeniem, którego wzór stanowi załącznik do Umowy Rachunku Powierniczego.</p> <p>12.1.5. Wypłata środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku Powierniczym będzie dokonana w formie przelewu na rachunek wskazany przez Dewelopera zgodnie z § 9 ust. 1 Umowy Rachunku Powierniczego.</p> <p>12.1.6. Bank dokona zatwierdzenia wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku Powierniczym po każdorazowej kontroli, zaś wypłata nastąpi zgodnie z terminem wskazanym w § 12 Umowy Rachunku Powierniczego po stwierdzeniu spełnienia przez Dewelopera warunków wypłaty. Termin wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku Powierniczym, liczony jest od dnia stwierdzenia przez Bank, że Deweloper spełnił wszystkie warunki wypłaty, o których mowa w § 11 oraz § 12 Umowy Rachunku Powierniczego.</p> <p>12.1.7. Bank wypłaca środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia Umowy i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu Przedsięwzięcia.</p> <p>12.1.8. Kwotę należną za realizację ostatniego etapu Przedsięwzięcia, Bank wypłaca na podstawie otrzymanego zlecenia wypłaty wraz z wypisem 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> <p>12.1.9. Wypłata środków zgromadzonych na Rachunku Powierniczym, nastąpi po stwierdzeniu przez Bank zakończenia wskazanego w zleceniu wypłaty etapu realizacji Przedsięwzięcia określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia, z zastrzeżeniem § 11 ust. 3 – 8 Umowy Rachunku Powierniczego, przy czym musi zostać zachowana kolejność etapów określona w Harmonogramie Przedsięwzięcia (wypłata z danego etapu może nastąpić wyłącznie po dokonaniu wypłaty z etapów poprzedzających).</p> <p>12.1.10. Przed wypłatą środków zgromadzonych na Rachunku Powierniczym, Bank, samodzielnie lub poprzez wyspecjalizowany podmiot zewnętrzny działający w imieniu Banku dokona kontroli zakończenia każdego etapu Przedsięwzięcia wskazanego w dyspozycji wypłaty. Kontrola polega w szczególności na inspekcji placu budowy oraz sprawdzeniu w dzienniku budowy udokumentowania zakończenia prac składa-</p>	

⁸ 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>jących się na dany etap realizacji Przedsięwzięcia, a także kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym Przedsięwzięcia. W trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera. Deweloper powinien dostarczyć dokumenty na żądanie Banku lub wyspecjalizowanego podmiotu zewnętrznego działającego w imieniu Banku. Koszty kontroli ponosi Deweloper. Ponadto zakres kontroli wskazany jest również w § 11 ust. 5 pkt 1) i 2) Umowy Rachunku Powierniczego.</p> <p>12.1.11. Bank nie wypłaci Deweloperowi środków zgromadzonych na Rachunku Powierniczym w przypadkach wskazanych w § 11 ust. 6 pkt od 1) do 18) Umowy Rachunku Powierniczego i w ww. przypadkach Bank wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych i wyznacza Deweloperowi termin na usunięcie nieprawidłowości, a wypłata środków pieniężnych nastąpi wyłącznie po usunięciu ww. nieprawidłowości.</p> <p>12.1.12. W przypadku gdy Bank dokonał z Rachunku Powierniczego wypłaty środków pieniężnych za zrealizowany etap Przedsięwzięcia, a po dokonaniu tej wypłaty, na Rachunek Powierniczy wpłynęły kolejne środki pieniężne za zrealizowany etap Przedsięwzięcia, Bank wypłaca te kolejne środki na rachunek, o którym mowa w § 9 ust. 1 Umowy Rachunku Powierniczego, w terminie, o którym mowa w § 12 ust. 2 Umowy Rachunku Powierniczego, bez składania przez Dewelopera zlecenia wypłaty wraz z oświadczeniem, o którym mowa w § 10 ust. 2 Umowy Rachunku Powierniczego.</p> <p>12.1.13. Termin oraz maksymalna kwota do wypłaty z Indywidualnego Rachunku Nabywcy określone są w § 12 ust. 2 i ust. 3 Umowy Rachunku Powierniczego.</p> <p>12.1.14. W razie odstąpienia od Umowy przez jedną ze stron w trybie określonym w art. 43 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, warunkiem wypłaty środków pieniężnych z Rachunku Powierniczego na rzecz Nabywcy jest przedłożenie w Banku, z zastrzeżeniem § 13 ust. 2-6 i § 15 Umowy Rachunku Powierniczego:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od Umowy ze zgodą na wykreślenie z księgi wieczystej wszelkich roszczeń Nabywcy z tytułu zawartej Umowy, 2) pisemnego oświadczenia Nabywcy w sprawie postępowania po odstąpieniu od Umowy albo rozwiązaniu Umowy, którego wzór stanowi załącznik do Umowy Rachunku Powierniczego. <p>12.1.15. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę, odstąpienie od Umowy przedstawione przez Nabywcę, powinno zawierać potwierdzenie Dewelopera, że zostało mu ono doręczone.</p> <p>12.1.16. Składane przez Nabywcę oświadczenia, o których mowa w art. 12.1.14 Umowy, wymagają podpisu notarialnie poświadzonego, z zastrzeżeniem art. 12.1.17 Umowy.</p> <p>12.1.17. Dopuszczalne jest złożenie przez Nabywcę podpisu pod oświadczeniem, o którym mowa w art. 12.1.14 pkt 2) Umowy, w obecności uprawnionego pracownika Banku.</p> <p>12.1.18. Po dostarczeniu do Banku dokumentów, o których mowa w art. 12.1.14 Umowy, w przypadku dokonania przez Nabywcę chociażby jednej wpłaty na Rachunek Powierniczy, Bank zablokuje na Rachunku Powierniczym środki pieniężne w wysokości odpowiadającej kwocie wpłaconej przez Nabywcę na przypisanym do niego Indywidualnym Rachunku Nabywcy.</p> <p>12.1.19. Po dokonaniu blokady, o której mowa w art. 12.1.18 Umowy, środki pieniężne Nabywcy nie mogą być wypłacone przez Dewelopera.</p> <p>12.1.20. W przypadku odstąpienia od Umowy, Bank przekazuje Nabywcy środki pieniężne znajdujące się na przypisanym do niego Indywidualnym Rachunku Nabywcy w sposób wskazany przez Nabywcę w oświadczeniu w sprawie postępowania po odstąpieniu od Umowy / rozwiązaniu Umowy, o którym mowa w art. 12.1.14 pkt 2) Umowy, z zastrzeżeniem art. 12.1.21 Umowy.</p> <p>12.1.21. W przypadku odstąpienia od Umowy, która była przedmiotem przelewu wierzycelności na rzecz banku kredytującego Nabywcę na zabezpieczenie kredytu udzielonego Nabywcy, Bank występuje do banku kredytującego Nabywcę o potwierdzenie kwoty do przekazania na rachunek banku kredytującego.</p> <p>12.1.22. Przekazanie środków pieniężnych, o którym mowa w art. 12.1.20 Umowy, nastąpi niezwłocznie, jednakże nie później niż w terminie do 5 dni roboczych, po potwierdzeniu przez Bank, że Deweloper i Nabywca spełnili wszystkie warunki do przekazania środków pieniężnych po odstąpieniu od Umowy.</p> <p>12.1.23. W przypadku rozwiązania Umowy w trybie innym niż na podstawie art. 43 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, warunkiem wypłaty środków pieniężnych z Rachunku Powierniczego jest przedłożenie w Banku, z zastrzeżeniem § 15 ust. 2-6</p>
--	---

	<p>Umowy Rachunku Powierniczego:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) złożonego w formie aktu notarialnego oświadczenia stron Umowy o rozwiązaniu Umowy oraz oświadczenia Nabywcy o wyrażeniu zgody na wykreślenie roszczeń z działu III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, 2) zgodnych oświadczeń stron Umowy o sposobie podziału środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę na przypisany do niego Indywidualny Rachunek Nabywcy, 3) pisemnego oświadczenia Nabywcy w sprawie postępowania po odstąpieniu od Umowy albo rozwiązaniu Umowy, którego wzór stanowi załącznik do Umowy Rachunku Powierniczego, 4) dopuszcza się złożenie aktu notarialnego zawierającego zgodne oświadczenia woli stron o rozwiązaniu Umowy o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na Rachunku Powierniczym oraz wszelkie wymagane dane występujące w oświadczeniu, o którym mowa w pkt 3) powyżej. <p>12.1.24. Składane przez strony Umowy oświadczenia, o których mowa w art. 12.1.23 pkt 2) i 3) Umowy, wymagają podpisów notarialnie poświadczonych, z zastrzeżeniem art. 12.1.25 Umowy.</p> <p>12.1.25. Dopuszczalne jest złożenie przez Nabywcę podpisu pod oświadczeniem, o którym mowa w art. 12.1.23 pkt 3) Umowy w obecności pracownika Banku.</p> <p>12.1.26. Po dostarczeniu do Banku dokumentów, o których mowa w art. 12.1.23 Umowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) w przypadku dokonania przez Nabywcę chociażby jednej wpłaty na Rachunek Powierniczy, Bank zablokuje na Rachunku Powierniczym środki pieniężne w wysokości odpowiadającej kwocie zgromadzonej przez Nabywcę na przypisanym do niego Indywidualnym Rachunku Nabywcy, 2) przekaże Deweloperowi środki pieniężne znajdujące się na przypisanym do Nabywcy Indywidualnym Rachunku Nabywcy w sposób określony w oświadczeniu, o którym mowa w art. 12.1.23 pkt 2) Umowy, 3) przekaże Nabywcy środki pieniężne znajdujące się na przypisanym do niego Indywidualnym Rachunku Nabywcy w sposób wskazany przez Nabywcę w oświadczeniu w sprawie postępowania po odstąpieniu od Umowy / rozwiązaniu Umowy, o którym mowa w art. 12.1.23 pkt 3) Umowy, z zastrzeżeniem art. 12.1.27 Umowy. <p>12.1.27. W przypadku rozwiązania Umowy, która była przedmiotem przelewu wierzytelności na rzecz banku kredytującego Nabywcę na zabezpieczenie kredytu udzielonego Nabywcy, Bank występuje do banku kredytującego Nabywcę o potwierdzenie kwoty do przekazania na rachunek banku kredytującego.</p> <p>12.1.28. Przekazanie środków pieniężnych, o którym mowa w art. 12.1.26 Umowy, nastąpi niezwłocznie, jednakże nie później niż w terminie do 5 dni roboczych, po potwierdzeniu przez Bank, że Deweloper i Nabywca spełnili wszystkie warunki do przekazania środków pieniężnych po rozwiązaniu Umowy.</p> <p>12.1.29. Prawo wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi. Przesłanki wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego określa § 16 ust. 2 Umowy Rachunku Powierniczego.</p> <p>12.1.30. Okres wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego liczy się od dnia skutecznego doręczenia wypowiedzenia Deweloperowi i wynosi 60 dni.</p> <p>12.1.31. W przypadku wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego Bank:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) nie dokona żadnych operacji na rzecz Dewelopera, 2) wystąpi do Dewelopera o wskazanie numeru mieszkaniowego rachunku powierniczego, otwartego w innym banku oraz nazwy banku, w którym ten rachunek został otwarty. <p>12.1.32. Dyspozycja przelewu środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku Powierniczym na mieszkaniowy rachunek powierniczy w innym banku zostanie wykonana niezwłocznie po potwierdzeniu przez Bank bezpośrednio w tym banku faktu zawarcia nowej umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego.</p> <p>12.1.33. W przypadku niezłożenia w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy przez Dewelopera dyspozycji przelewu środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku Powierniczy na mieszkaniowy rachunek powierniczy w innym banku, Bank:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zamyka Rachunek Powierniczy, 2) zwraca nabywcom środki pieniężne w wysokości wynikającej w sald indywidualnych rachunków nabywców, po ustaleniu sposobu zwrotu środków pienięż-
--	--

nym nabywcom, z zastrzeżeniem art. 12.1.34 Umowy.

12.1.34. W przypadku, o którym mowa w art. 12.1.33 Umowy, jeśli zwrot środków pieniężnych Nabywcy związany jest z Umową, która była przedmiotem przelewu wierzytelności na rzecz banku kredytującego Nabywcę na zabezpieczenie kredytu udzielonego Nabywcy, Bank wystąpi do banku kredytującego Nabywcę o potwierdzenie kwoty do przekazania na rachunek banku kredytującego Nabywcę.

12.1.35. W przypadku kontaktu z nabywcami w celu ustalenia sposobu zwrotu środków pieniężnych, o których mowa w art. 12.1.33 pkt 2) Umowy, Bank wysła korespondencję na adresy nabywców wskazane w umowach z nabywcami przedłożonych do Banku przez Dewelopera.

12.1.36. Zwrot nabywcom środków pieniężnych, o którym mowa w art. 12.1.33 pkt 2) Umowy, nastąpi niezwłocznie, jednakże nie później niż w terminie do 5 dni roboczych, po potwierdzeniu przez Bank, spełnienia warunków, o których mowa w art. 12.1.34 Umowy i art. 12.1.35 Umowy.

12.1.37. Bank jest zobowiązany poinformować Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o wypowiedzeniu Umowy Rachunku Powierniczego w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia.

12.1.38. Bank na pisemny wniosek Nabywcy przekazuje Nabywcy informację dotyczącą wpłat i wypłat zaewidencjonowanych na przypisanym do niego Indywidualnym Rachunku Nabywcy.

12.1.39. Dostęp do informacji o Rachunku Powierniczym odbywa się przy wykorzystaniu indywidualnych danych uwierzytelniających.

12.1.40. Z zastrzeżeniem § 21 Umowy Rachunku Powierniczego, Umowa Rachunku Powierniczego jest zawarta na czas nieoznaczony, jednakże nie dłuższy niż okres niezbędny do całkowitego spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera na poczet nabycia prawa, o którym mowa w § 3 ust. 2 Umowy Rachunku Powierniczego, przez wszystkich nabywców, którzy zawarli z Deweloperem umowy przed zakończeniem Przedsięwzięcia.

12.1.41. Zamknięcie Rachunku Powierniczego następuje w przypadku rozwiązania Umowy Rachunku Powierniczego.

12.1.42. Bank zamknie Rachunek Powierniczy na wniosek Dewelopera, po potwierdzeniu, że:

- 1) wszyscy nabywcy całkowicie spełnili na rzecz Dewelopera świadczenia pieniężne wynikające z umów zawartych przed zakończeniem Przedsięwzięcia,
- 2) saldo Rachunku Powierniczego wynosi „0”,
- 3) nastąpiło przeniesienie praw z ostatniej umowy z nabywcą w ramach Przedsięwzięcia.

12.1.43. W przypadku wypowiedzenia umowy przez Bank, rozwiązanie Umowy Rachunku Powierniczego następuje z chwilą upływu okresu wypowiedzenia, o którym mowa w § 16 ust. 4 Umowy Rachunku Powierniczego.

12.1.44. W chwili rozwiązania Umowy Rachunku Powierniczego wygasa Umowa o rozliczenie składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.

12.1.45. Za świadczone usługi, dotyczące Rachunku Powierniczego, których listę zawiera załącznik do Umowy Rachunku Powierniczego „Indywidualne warunki naliczania i pobierania opłat i prowizji,” Bank pobiera prowizję i opłaty bankowe w wysokości ustalonej z Deweloperem i pobiera je w formie bezgotówkowej w ciężar rachunku Dewelopera o numerze wskazanym w Umowie Rachunku Powierniczego bez odrębnej dyspozycji Dewelopera na zasadach wskazanych w § 23 Umowy Rachunku Powierniczego.

12.2. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że zgodnie z Umową Rachunku Powierniczego składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny rozliczane są na zasadach określonych w §7 Umowy Rachunku Powierniczego, tj.:

12.2.1. Podstawą wyliczenia wysokości składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy w związku z realizacją Umowy.

12.2.2. Wysokość składki Deweloperski Fundusz Gwarancyjny jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach Przedsięwzięcia. Składka stanowi iloczyn stawki procentowej określonej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na DFG, ustalona zgodnie z przepisami prawa oraz wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę zgodnie z § 6 Umowy Rachunku Powierniczego.

	<p>12.2.3. Strony Umowy Rachunku Powierniczego dopuszczają dwa modele naliczania i przekazywania składek na DFG. W przypadku zastosowania pierwszego z nich, Deweloper zobowiązuje się do dokonywania wpłaty środków pieniężnych na rachunek wskazany pisemnie przez Bank w celu opłacenia składek w terminie 7 dni od dnia dokonania przez Nabywcę wpłaty, o której mowa w § 7 ust. 1 Umowy Rachunku Powierniczego. W przypadku zastosowania drugiego modelu, strony Umowy Rachunku Powierniczego zawierają Umowę o rozliczenie składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny na podstawie, której Deweloper zobowiązuje się do zapewnienia środków pieniężnych na rachunku wskazanym w Umowie Rachunku Powierniczego o rozliczenie składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny w terminie 7 dni od dnia dokonania przez Nabywcę wpłaty, o której mowa w § 7 ust. 1 Umowy Rachunku Powierniczego. Zawarcie przez strony Umowy Rachunku Powierniczego - Umowy o rozliczenie składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny oznacza wybór drugiego modelu rozliczania składek. W przypadku nie zawarcia przez strony Umowy Rachunku Powierniczego - Umowy o rozliczenie składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny lub jej rozwiązania obowiązującym jest pierwszy model.</p> <p>12.2.4. Bank przekaże środki z tytułu składek wpłaconych przez Dewelopera na rachunek wskazany przez Bank w sposób określony § 7 ust. 3 Umowy Rachunku Powierniczego na rachunek DFG w terminie 7 dni od daty wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na jego rzecz, z zastrzeżeniem ust. § 7 ust. 8 Umowy Rachunku Powierniczego.</p> <p>12.2.5. Bank na podstawie Umowy Rachunku Powierniczego o rozliczenie składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny naliczy i pobierze oraz przekaże środki w wysokości odpowiadającej składkom, z rachunku wskazanego w Umowie o rozliczenie składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny na rachunek DFG bez odrębnej dyspozycji Dewelopera, w terminie wskazanym w Umowie o rozliczenie składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny nie dłuższym jednak niż 7 dni, na co Deweloper wyraża zgodę. Wzór Umowy o rozliczenie składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny stanowi załącznik do Umowy Rachunku Powierniczego.</p> <p>12.2.6. Bank w przypadku stwierdzenia niewystarczających środków na pokrycie składek wynikających z udostępnionych środków przez Nabywcę lub wpłat Nabywcy, dokonuje wstrzymania wypłaty danej transzy do czasu wyjaśnienia nieprawidłowości.</p> <p>12.2.7. W sytuacji, gdy Bank pobierze lub otrzyma składkę od Dewelopera, ale nie będzie w posiadaniu danych Nabywcy związanych ze składką, które umożliwiają jego identyfikację, Bank nie ma obowiązku uiszczenia składki do DFG do czasu uzupełnienia danych Nabywcy przez Dewelopera.</p> <p>12.2.8. W przypadku rozwiązania Umowy o rozliczenie składek na DFG, Deweloper od momentu rozwiązania Umowy o rozliczenie składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, zobowiązuje się do dokonywania wpłat składek na DFG w należytą wysokość na rachunek wskazany przez Bank w sposób określony w § 7 ust. 3 Umowy Rachunku Powierniczego.</p> <p>12.3. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że koszty otwarcia i prowadzenia Rachunku Powierniczego ponosi Deweloper.</p>																																	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	PKO Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie																																	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="504 1624 619 1742">Etapy</th> <th data-bbox="632 1624 1082 1742">Co zawiera etap Przedsięwzięcia Deweloperskiego</th> <th data-bbox="1088 1624 1232 1742">Termin Realizacji</th> <th data-bbox="1238 1624 1388 1742">Szacunkowy podział kosztów</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="504 1742 619 1957">Etap 1</td> <td data-bbox="632 1742 1082 1957">Przygotowanie Przedsięwzięcia Deweloperskiego i czynności niezbędne do rozpoczęcia budowy budynków 11, 12, 13: nabycie prawa do nieruchomości, przygotowanie projektu oraz zabezpieczenie zaplecza budowy.</td> <td data-bbox="1088 1742 1232 1957">15.04.2023</td> <td data-bbox="1238 1742 1388 1957">10%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="504 1957 619 2020">Etap 2</td> <td data-bbox="632 1957 1082 2020">Roboty ziemne do poziomu płyty funda-</td> <td data-bbox="1088 1957 1232 2020">31.08.2023</td> <td data-bbox="1238 1957 1388 2020">10%</td> </tr> </tbody> </table>	Etapy	Co zawiera etap Przedsięwzięcia Deweloperskiego	Termin Realizacji	Szacunkowy podział kosztów	Etap 1	Przygotowanie Przedsięwzięcia Deweloperskiego i czynności niezbędne do rozpoczęcia budowy budynków 11, 12, 13: nabycie prawa do nieruchomości, przygotowanie projektu oraz zabezpieczenie zaplecza budowy.	15.04.2023	10%	Etap 2	Roboty ziemne do poziomu płyty funda-	31.08.2023	10%	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="632 1624 1082 1742">Co zawiera etap Przedsięwzięcia Deweloperskiego</th> <th data-bbox="1088 1624 1232 1742">Termin Realizacji</th> <th data-bbox="1238 1624 1388 1742">Szacunkowy podział kosztów</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="632 1742 1082 1957">Przygotowanie Przedsięwzięcia Deweloperskiego i czynności niezbędne do rozpoczęcia budowy budynków 11, 12, 13: nabycie prawa do nieruchomości, przygotowanie projektu oraz zabezpieczenie zaplecza budowy.</td> <td data-bbox="1088 1742 1232 1957">15.04.2023</td> <td data-bbox="1238 1742 1388 1957">10%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="632 1957 1082 2020">Roboty ziemne do poziomu płyty funda-</td> <td data-bbox="1088 1957 1232 2020">31.08.2023</td> <td data-bbox="1238 1957 1388 2020">10%</td> </tr> </tbody> </table>	Co zawiera etap Przedsięwzięcia Deweloperskiego	Termin Realizacji	Szacunkowy podział kosztów	Przygotowanie Przedsięwzięcia Deweloperskiego i czynności niezbędne do rozpoczęcia budowy budynków 11, 12, 13: nabycie prawa do nieruchomości, przygotowanie projektu oraz zabezpieczenie zaplecza budowy.	15.04.2023	10%	Roboty ziemne do poziomu płyty funda-	31.08.2023	10%	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1088 1624 1232 1742">Termin Realizacji</th> <th data-bbox="1238 1624 1388 1742">Szacunkowy podział kosztów</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1088 1742 1232 1957">15.04.2023</td> <td data-bbox="1238 1742 1388 1957">10%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1088 1957 1232 2020">31.08.2023</td> <td data-bbox="1238 1957 1388 2020">10%</td> </tr> </tbody> </table>	Termin Realizacji	Szacunkowy podział kosztów	15.04.2023	10%	31.08.2023	10%	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1238 1624 1388 1742">Szacunkowy podział kosztów</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1238 1742 1388 1957">10%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1238 1957 1388 2020">10%</td> </tr> </tbody> </table>	Szacunkowy podział kosztów	10%	10%
Etapy	Co zawiera etap Przedsięwzięcia Deweloperskiego	Termin Realizacji	Szacunkowy podział kosztów																															
Etap 1	Przygotowanie Przedsięwzięcia Deweloperskiego i czynności niezbędne do rozpoczęcia budowy budynków 11, 12, 13: nabycie prawa do nieruchomości, przygotowanie projektu oraz zabezpieczenie zaplecza budowy.	15.04.2023	10%																															
Etap 2	Roboty ziemne do poziomu płyty funda-	31.08.2023	10%																															
Co zawiera etap Przedsięwzięcia Deweloperskiego	Termin Realizacji	Szacunkowy podział kosztów																																
Przygotowanie Przedsięwzięcia Deweloperskiego i czynności niezbędne do rozpoczęcia budowy budynków 11, 12, 13: nabycie prawa do nieruchomości, przygotowanie projektu oraz zabezpieczenie zaplecza budowy.	15.04.2023	10%																																
Roboty ziemne do poziomu płyty funda-	31.08.2023	10%																																
Termin Realizacji	Szacunkowy podział kosztów																																	
15.04.2023	10%																																	
31.08.2023	10%																																	
Szacunkowy podział kosztów																																		
10%																																		
10%																																		

		mentowej. - Budynki 11, 12, 13.		
	Etap 3	Wykonanie płyty fundamentowej i instalacji odgromowej oraz sanitarnej w obrębie płyty fundamentowej. - Budynki 11, 12, 13.	31.10.2023	10%
	Etap 4	Wykonanie stanu zero przez co rozumie się osiągnięcie projektowanego poziomu 0,00 branży konstrukcyjnej dla stanu surowego. - Budynki 11, 12, 13. Wykonanie konstrukcji parteru i 1 piętra łącznie ze stropem nad 1 piętrzem - budynek 12.	31.12.2023	10%
	Etap 5	Zakończenie stanu surowego otwartego przez co rozumie się zakończenie robót betoniarskich związanych z konstrukcją budynku 12 oraz mury osłonowe budynku 12.	29.02.2024	10%
	Etap 6	Zakończenie stanu surowego otwartego przez co rozumie się zakończenie robót betoniarskich związanych z konstrukcją budynku 11, 13 oraz mury osłonowe budynków 11, 13. Dostawa i montaż stolarki okiennej. Wykonanie ścian działowych. Rozpoczęcie prac instalacyjnych w garażu oraz na kondygnacjach nadziemnych - budynek 12.	30.05.2024	10%
	Etap 7	Dostawa i montaż stolarki okiennej. Wykonanie ścian działowych. Rozpoczęcie prac instalacyjnych w garażu oraz na kondygnacjach nadziemnych. - Budynek 11, 13.	30.08.2024	10%
	Etap 8	Zakończenie prac elewacyjnych. Montaż balustrad. Dostawa i montaż drzwi wewnętrznych. Dostawa i montaż wind. Sieci i przyłącza sanitarne i elektryczne. Wykonanie izolacji termicznej i przeciwwodnej na dachu. - Budynek 11, 12, 13.	30.10.2024	20%
	Etap 9	Zakończenie robót budowlanych kubaturowych i infrastrukturalnych i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie - budynek 11, 12, 13.	30.11.2024	10%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	BRAK WALORYZACJI			
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM				

<p>Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloper-skim Funduszu Gwarancyjnym</p>	<p><i>(postanowienia z umowy zobowiązującej)</i></p> <p style="text-align: center;">Artykuł 4.2 (możliwość rozwiązania umowy)</p> <p>4.2 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 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> <p>a) kwota znajdująca się na Rachunku Powierniczym zostanie wypłacona Nabywcy przez Bank na zasadach określonych w art. 12 Umowy,</p> <p>b) kwota wypłacona Deweloperowi przez Bank z Rachunku Powierniczego zostanie wypłacona Nabywcy przez Dewelopera w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia rozwiązania Umowy.</p> <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> <p style="text-align: center;">Artykuł 7 (odbioru)</p> <p>7.8. 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 art. 7.7. i 7.8. powyżej, z tym, że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od Umowy.</p> <p>7.10. Odmowa dokonania Odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego Odbioru wymaga przedstawienia przez Nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia odmowy Odbioru. Bieg terminu, o którym mowa w art. 11.3 Umowy, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca zobowiązany jest przedstawić Deweloperowi opinię rzeczoznawcy niezwłocznie,</p>
--	--

jednak nie później niż 3 dni od dnia jej doręczenia Nabywcy. **W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii istnienia wady istotnej Nabywca może odstąpić od Umowy.** W takim przypadku Nabywca ma 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia opinii rzeczoznawcy budowlanego na skorzystanie z prawa do odstąpienia od Umowy. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy.

ARTYKUŁ 11 ODSTĄPIENIE OD UMOWY ORAZ KARY UMOWNE, ODSZKODOWANIA I ODSETKI

11.1. 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. 36 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 doręczył 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 nie przeniesienia 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 jeżeli 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 dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.

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.

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.

11.4. W przypadku, o którym mowa w art. 11.1.7., Nabywca ma prawo odstą-

pienia od Umowy po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy.

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.

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.

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 na podstawie Umowy. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy musi zostać złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

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.

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.

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.

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.

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.

11.13. W sytuacji, w której prawa i roszczenia Nabywcy wynikające z Umowy zostały ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości i którakolwiek ze Stron odstąpiłaby od Umowy (albo Umowa zostałaby rozwiązana za porozumieniem Stron), zwrot przez Dewelopera kwot wpłaconych przez Nabywcę na Indywidualny Rachunek Nabywcy w części wypłaconej Deweloperowi przez Bank, pomniejszych lub powiększonych o ewentualne kary umowne, odszkodowania, zadatek lub odsetki nastąpi:

- 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 bądź innych ksiąg wieczystych w których roszczenia te zostaną ujawnione,

- 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.

	<p>11.15. Umowy.</p> <p>- 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 bądź z innych ksiąg wieczystych, w których prawa te i roszczenia te zostaną ujawnione.</p> <p>11.14. Celem zabezpieczenia wykonania zobowiązania Nabywcy wynikającego z art. 45 ust. 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, Nabywca zobowiązuje się, że przy zawarciu Umowyłoży 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, 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>
INNE INFORMACJE	
<p>I. HIPOTEKA Brak hipoteki na Nieruchomości.</p> <p>II. 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"> 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego (KRS); 3) pozwoleniem na budowę; 4) pozwoleniem na użytkowanie, 5) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata – tj. sprawozdaniem spółki dominującej (tj. Ronson SE) oraz spółki celowej; 6) projektem budowlanym; 7) Umowa MRP; 8) zaświadczenie potwierdzające, że Lokal jest samodzielnym lokalem w rozumieniu Ustawy o Własności Lokali; <p>III. Informacja:</p> <p>Środki pieniężne zgromadzone w PKO 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 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).</p> <p>Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów: – ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec PKO Bank Polski S.A.,</p>	

- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierających, 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, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych, - PKO Bank Polski S.A. korzysta także z



Bank Polski

następujących znaków towarowych:

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 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177). 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.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<p>Cena netto za Lokal Mieszkalny wynosi [●] zł i zostanie powiększona o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) w wysokości [●]%, a więc cena brutto za Lokal Mieszkalny wynosi: [●] zł</p> <p>Cena netto prawa do wyłącznego korzystania z Miejsca Postojowego 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 Postojowego wynosi ... zł.</p> <p>Cena netto pomieszczenia przynależnego, tj. komórki lokatorskiej wynosi [...] i zostanie powiększona o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) w wysokości 8%, a zatem cena pomieszczenia przynależnego wynosi [...] zł.</p>
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<p style="text-align: center;">_____</p>
Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<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>

	30 listopada 2025 r.		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	30 listopada 2025 r.		
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	Budynek 11 – 8 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnacja podziemna, Budynek 12 – 8 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnacja podziemna, Budynek 13 – 5 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnacja podziemna	
	Technologia wykonania	Zgodnie ze standardem wykończenia stanowiącym Załącznik numer 4 do Prospektu Informacyjnego	
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z Załącznikiem nr 4 do Prospektu Informacyjnego	
	Liczba lokali w budynku	<p>a) w Budynku 11 znajdować będzie się: 119 lokali mieszkalnych i 5 lokali niemieszkalnych (usługowych),</p> <p>b) w Budynku 12 znajdować będą się: 143 lokale mieszkalne i 4 lokale niemieszkalne (usługowe),</p> <p>b) w Budynku 13 znajdować będzie się: 20 lokali mieszkalnych,</p> <p>pod Budynkami 11,12 oraz 13 znajdować się będzie lokal niemieszkalny - garaż</p>	
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	W całym przedsięwzięciu znajdują się 303 miejsca postojowe w garażu podziemnym oraz 15 naziemnych miejsc postojowych	
	Dostępne media w budynku	<ul style="list-style-type: none"> - C.O. - kanalizacja sanitarna - kanalizacja deszczowa - instalacja elektryczna - instalacja ciepłej i zimnej wody - instalacje teletechniczne: - instalacja TV, internet, domofon, telefoniczna 	
	Dostęp do drogi publicznej	Nieruchomość, przylega do działek oznaczonych w miejscowym planie za-	

		gospodarowania przestrzennego jako droga publiczna, która to droga będzie stanowiła dojazd do Nieruchomości, przy czym do czasu zrealizowania drogi, Nieruchomość dostęp do drogi publicznej realizować będzie poprzez służebności drogowe.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z Załącznikiem nr 3 do niniejszego Prospektu Informacyjnego	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Rzut Lokalu Mieszkalnego na kondygnacji Budynku, uwzględniający układ jego pomieszczeń oraz powierzchnię stanowi Załącznik nr 3 do Prospektu, zaś zakres i standard prac wykończeniowych Lokalu Mieszkalnego opisany jest w Załączniku nr 4 do Prospektu. Określenie powierzchni komórki lokatorskiej precyzuje Załącznik nr 3a do Prospektu	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Zaświadczenie wydany w dniu 20 marca 2025 roku z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, znak: AM.-AN.7120.2.2025.JCH	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	NIE DOTYCZY	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	<p>Miejsce Garażowe – podziemne miejsce garażowe numer ****, zaznaczone na rzucie Lokalu Garażowego stanowiącym Załącznik nr 3A do prospektu, które przeznaczone zostanie do wyłącznego korzystania przez Nabywcę i przeznaczone będzie na postój samochodu osobowego.</p> <p>Miejsce Garażowe Rodzinne – podziemne miejsce garażowe nr **** oraz podziemne miejsce garażowe nr **** zaznaczone na rzucie Lokalu Garażowego stanowiącym Załącznik nr 3A do Prospektu, które przeznaczone zostaną do wyłącznego korzystania przez Nabywcę i przeznaczone będą na postój dwóch samochodów osobowych, przy czym z racji usytuowania miejsc na samochody ich parkowanie jest od siebie wzajemnie zależne.</p> <p>Schówek (schówek na rowery) – pomieszczenie gospodarcze nr ****, zaznaczone na rzucie Lokalu Garażowego stanowiącym Załącznik nr 3A do Prospektu wykonane z elementów żelbetowych i siatki, które przeznaczone zostanie do wyłącznego korzystania przez Nabywcę.</p>	
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	<p>Cena Udziału w Lokalu Garażowym dla Miejsca Garażowego/Cena Udziału w Lokalu Garażowym dla Miejsca Garażowego Rodzinnego wynosi **** zł brutto, na którą składa się cena netto w kwocie **** zł oraz podatek od towarów i usług – według stawki 23 % - w kwocie **** zł,</p> <p>Cena Udziału w Lokalu Garażowym dla Schowka wynosi **** zł brutto, na którą składa się cena netto w kwocie **** zł oraz podatek od towarów i usług – według stawki 23 % - w kwocie **** zł.</p>	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	30 czerwca 2026	

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Wzór umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 lub pkt 3 lub art. 2 ust. 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 -1 Lokalu Garażowego z zaznaczeniem miejsca garażowego/miejsca garażowego rodzinnego/schowka / rzut komórki lokatorskiej.
4. Standard wykończenia lokali mieszkalnych oraz budynku.
5. Mapa terenu w odległości 1 km.
6. Pełnomocnictwo.
7. 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).
8. Informacja o sąsiedztwie inwestycji.