

Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

10.09.2026 r.

**PROSPEKT INFORMACYJNY DLA
PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO NOWE FALENTY - POPRZEDNIO „EKO FALENTY”
ZADANIE INWESTYCYJNE I
w Falentach przy ul. Urokliwej / ul. Droga Hrabska
Prospekt przygotowany dla lokalu (nr projektowy ...) ul. Urokliwa ...**

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	„Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – PROVIDENCE 2011” spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie Numer KRS 0000400996	
Adres	Adres siedziby: Aleja Komisji Edukacji Narodowej nr 57, 02-797 Warszawa Adres biura sprzedaży: Ul. Urokliwa 5C lok. 2 Falenty Nowe Uwaga: W siedzibie Dewelopera nie jest prowadzona sprzedaż Przedsięwzięcia Deweloperskiego „EKO Falenty” (obecnie „NOWE FALENTY”) Zadanie Inwestycyjne I	
Numer NIP i REGON	NIP: 9512350601	REGON: 145866951
Numer telefonu	+48 22 419 14 30 dział sprzedaży +48 22 419 14 30 siedziba	
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@ronson.pl	
Numer faksu	+48 22 823 97 99	
Adres strony internetowej dewelopera	www.ronson.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

WZÓR

Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

„Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – PROVIDENCE 2011” Spółka komandytowa (dalej zwana także jako „Deweloper”) jest spółką celową należącą do grupy kapitałowej RONSON, dedykowaną do realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego „EKO FALENTY” (obecnie „NOWE FALENTY”).	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie.
---	------

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ⁽¹⁾	Przedsięwzięcie Deweloperskie „EKO FALENTY” (obecnie „NOWE FALENTY”) Zadanie Inwestycyjne I zrealizowane jest w Falentach Nowych przy ul. Urokliwej i ul. Droga Hrabaska, na działkach ewidencyjnych nr: 215/1, 215/3, 215/4, 215/5, 215/6, 215/7, 215/8, 215/9, 215/11, 215/12, 215/13 oraz 215/16 z obrębu ewidencyjnego 0005, Falenty Nowe, położonych w województwie mazowieckim, powiecie pruszkowskim, gminie Raszyn, miejscowości Falenty Nowe, które stanowią nieruchomość objętą księgą wieczystą WA1P/00116197/0 oraz na działkach ewidencyjnych nr: 215/2, 215/14, 215/15, oraz 215/17, z obrębu ewidencyjnego 0005, Falenty Nowe, położonych w województwie mazowieckim, powiecie pruszkowskim, gminie Raszyn, miejscowości Falenty Nowe, które stanowią nieruchomość objętą księgą wieczystą WA1P/00145891/7 - Drogę (w rozumieniu umów dotyczących lokali). Przyłącze (poszczególnych budynków/lokalii) wodociągowe, przyłącze kanalizacji sanitarnej oraz przyłącze elektryczne zostaną zrealizowane na działce 215/17. Zasilanie w media będzie wykonane także, jako rozbudowa sieci zewnętrznej znajdującej się na działkach 185/2 i 206/6.

WZÓR

Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Numer księgi wieczystej	WA1P/00116197/0 Dla Drogi (w rozumieniu umowy deweloperskiej) – infrastruktura, komunikacja osiedla, prowadzona jest osobna księga wieczysta WA1P/00145891/7.	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV ww. księgi wieczystej brak wpisów i wzmianek o wnioskach. W związku z art. 20 Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych (t.j. Dz.U.2023.110) do księgi wieczystej mogą także być składane wnioski o wpis roszczeń banków hipotecznych o ustanowienie na rzecz tych banków hipotek, dla zabezpieczenia spłaty kredytów, przy czym hipoteki te nie będą stanowiły obciążenia nieruchomości, na której jest realizowane Przedsięwzięcie Deweloperskie Zadanie Inwestycyjne I, lecz będą obciążać przyszłe nieruchomości lokalowe, jednocześnie z wyodrębnieniem tych lokali.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ^[2]	Nie dotyczy.	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ^[3]	Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości): • sąsiedztwo ul. Urokliwej, • sąsiedztwo ul. Droga Hrabska, • sąsiedztwo rzeki Raszynki, • sąsiedztwo oczyszczalni ścieków w Falentach, • sąsiedztwo terenów mieszkalnych, usługowych i produkcyjnych, • sąsiedztwo pól uprawnych i gospodarstw rolnych, • sąsiedztwo linii elektroenergetycznej wzdłuż ul. Droga Hrabska, ul. Willowa, ul. Jaworowska, • na części obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji, wzdłuż rzeki Raszynki, znajduje się Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu. <i>Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).</i>	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy. Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn, przyjęte uchwałą nr XL/590/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2014 r. Dostęp: https://raszyn.pl/informator/studium-uw warunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów we wsiach Falenty

WZÓR

Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

		Nowe, Dawidy Bankowe, Łądy i Falenty, przyjęty uchwałą nr LVII/905/2005 Rady Gminy Raszyn z dnia 22 września 2005 r., zmieniony uchwałą nr XII/175/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 20 września 2007 r., zmieniony uchwałą nr XLI/452/13 Rady Gminy Raszyn z dnia 26 września 2013 r. Dostęp: https://raszyn.pl/informator/plany-zagospodarowania-przestrzennego Z ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika m.in., iż: działki nieruchomości, tj. nr ew. 215/1, 215/3 i 215/4 położone są na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług ozn. MN/U, nr ew. 215/5 na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w osiedlu zorganizowanym ozn. 2MNN i na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług ozn. MN/U, nr ew. 215/6, 215/7, 215/8, 215/9, 215/6, 215/11, 215/12, 215/13 i 215/16, na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w osiedlu zorganizowanym ozn. 2MNN.
	Miejscowy plan odbudowy	Nie został uchwalony na terenie inwestycji.
	Inne ⁽⁴⁾	Nie zostały uchwalony na terenie inwestycji.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Załącznik nr 7 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Załącznik nr 7 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Załącznik nr 7 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Załącznik nr 7 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Załącznik nr 7 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Załącznik nr 7 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Załącznik nr 7 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Załącznik nr 7 - ROZDZIAŁ 5.1.

WZÓR

Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Załącznik nr 7 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Załącznik nr 7 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Załącznik nr 7 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Załącznik nr 7 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Załącznik nr 7 - 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 ^[5]	Przeznaczenie terenu	Załącznik nr 7 - ROZDZIAŁ 5.2.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Załącznik nr 7 - ROZDZIAŁ 5.2.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Załącznik nr 7 - ROZDZIAŁ 5.2.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Załącznik nr 7 - ROZDZIAŁ 5.2.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Załącznik nr 7 - ROZDZIAŁ 5.2.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Załącznik nr 7 - ROZDZIAŁ 5.2.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Załącznik nr 7 - 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	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	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

WZÓR

Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

zagospodarowania przestrzennego	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:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Załącznik nr 7 - ROZDZIAŁ 4.2.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Załącznik nr 7 - ROZDZIAŁ 4.5.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Załącznik nr 7 - ROZDZIAŁ 4.3.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych 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	Nie dotyczy
	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 budowy przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	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

WZÓR

Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Przedsięwzięcie Deweloperskie EKO FALENTY (obecnie „NOWE FALENTY”) Zadanie Inwestycyjne I zostało zrealizowane na podstawie decyzji wydanej z up. Starosty Pruszkowskiego nr decyzji 2565/2021 wydanej w dniu 22.11.2021 roku, która stała się ostateczna w dniu 30.11.2021 r.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Zawiadomienie nr 860 z dnia 29.09.2023 roku – Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Pruszkowie. Zaświadczenie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Pruszkowie z dnia 16.10.2023 roku o braku wniesienia sprzeciwu i o możliwości przystąpienia do użytkowania obiektu.	
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.	
Planowany termin rozpoczęcia i	Rozpoczęcie prac budowlanych dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego „EKO FALENTY” (obecnie „NOWE FALENTY”) Zadanie Inwestycyjne I nastąpiło w dniu 08.03.2022 r. Zakończenie prac budowlanych dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego „EKO FALENTY” (obecnie „NOWE FALENTY”) Zadanie Inwestycyjne I nastąpiło dnia 31.08.2023 r.	

WZÓR

Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

zakończenia robót budowlanych		
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków.	W ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego „EKO FALENTY” (obecnie „NOWE FALENTY”) Zadanie Inwestycyjne I zostało wybudowane osiedle obejmujące 21 (dwadzieścia jeden) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej, i wolnostojących (łącznie 42 lokale) z infrastrukturą drogową i zielenią oraz zbiornikiem retencyjno – odprowadzającym (trzy budynki wolnostojące, dwa budynki w zabudowie bliźniaczej, szesnaście budynków w zabudowie szeregowej), które to budynki tworzyć będą całość architektoniczno – budowlaną.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Lokalizację budynków na nieruchomości przedstawia mapa sytuacyjna stanowiąca załącznik nr 2A, 2B do niniejszego Prospektu Informacyjnego.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Obliczenie powierzchni użytkowej poszczególnych pomieszczeń i lokalu wykonano zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Pomiar zostanie wykonany w następujący sposób: - pomiar na poziomie podłogi w stanie całkowicie wykończonym - wnek w ścianach przeznaczonych na grzejniki o powierzchni powyżej 0,1 m kw. nie dolicza się do powierzchni mieszkania; - powierzchnie zewnętrzne niezamknięte ze wszystkich stron, dostępne z danego pomieszczenia (balkony, loggie, tarasy itp.) wykazujemy oddzielnie tj. powierzchnie nienakryte (balkony, tarasy), powierzchnie nakryte (loggie) - dokładność pomiarów i obliczeń powierzchni do 0,01 m kw. Na potrzeby ustalenia i rozliczenia ceny lokalu stosowana będzie powierzchnia sprzedażowa lokalu. Pomiar powierzchni sprzedażowej lokalu zostanie wykonany w taki sposób, że do powierzchni użytkowej, obliczonej zgodnie z zasadami podanymi powyżej (obliczona w oparciu o normy z ww. rozporządzenia z dnia 11 września 2020 r.), zostanie dodana powierzchnia klatki schodowej (tj. projektowana ogólna powierzchnia mieszkania) powiększona o projektowaną powierzchnię pod ściankami działowymi, które zostały oznaczone kolorem czerwonym i żółtym na rzucie Lokalu.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne – nie mniej niż 20%. Środki pochodzące z wpłat Klientów - nie więcej niż 80%.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie , przy ul. Łopuszańskiej 38 D, 02-232 Warszawa, KRS 0000305178, zwany „Bankiem”.
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ^[1]	0,45%

Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Główne zasady funkcjonowania wskazuje artykuł 5 umowy deweloperskiej - rachunek powierniczy i środki ochrony wpłat na lokal mieszkalny. 1. Nabywca został poinformowany, iż zgodnie z Ustawą o Ochronie Praw Nabywcy (w rozumieniu umowy deweloperskiej), Deweloper zawarł z Bankiem Umowę Rachunku Powierniczego, na podstawie której Bank otworzył i będzie prowadził na rzecz Dewelopera, otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o nr 65 2490 0005 0000 4600 0019 5099 w walucie polskiej, służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywców, w tym przez Nabywcę, w celu ochrony wpłat nabywców lokali mieszkalnych realizowanych w ramach Zadania Inwestycyjnego I Przedsięwzięcia Deweloperskiego EKO FALENTY. 2. Zgodnie z Umową Rachunku Powierniczego i Załącznikiem nr 1 do niej: 1) Rachunek Powierniczy służy wyłącznie do gromadzenia środków pieniężnych powierzonych Deweloperowi przez nabywców, w celu dokonania zapłaty ceny nabycia prawa własności lokali mieszkalnych (...), a nabywanych przez nabywców na podstawie umów deweloperskich, w rozumieniu Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy; 2) Rachunek Powierniczy będzie zasilany wyłącznie poprzez wpłaty dokonywane przez nabywców na wygenerowane rachunki indywidualne; jakiegokolwiek wpłaty realizowane bezpośrednio na Rachunek Powierniczy mogą zostać odrzucone przez Bank, to oznacza, że Bank dokona automatycznego zwrotu tych środków na rachunek z którego je otrzymał; w przypadku wpłacenia przez nabywcę opłaty rezerwacyjnej na podstawie umowy rezerwacyjnej, a następnie zawarcia umowy deweloperskiej i zaliczenia opłaty rezerwacyjnej na poczet ceny, Deweloper przekaze wpłaconą opłatę rezerwacyjną na Rachunek Powierniczy za pośrednictwem wygenerowanego dla danej umowy deweloperskiej rachunku indywidualnego, przy czym za dzień wpłaty środków na Rachunek Powierniczy przyjmuje się dzień faktycznego wpływu środków na rachunek indywidualny nabywcy; 3) Deweloper zobowiązał się wykorzystać środki pochodzące z Rachunku Powierniczego jedynie w celu realizacji Zadania Inwestycyjnego I i Drogi w Przedsięwzięciu Deweloperskim EKO FALENTY; 4) warunkiem wypłaty środków z Rachunku Powierniczego jest (i) stwierdzenie przez Bank ukończenia danego etapu realizacji Zadania Inwestycyjnego I Przedsięwzięcia Deweloperskiego EKO FALENTY określonego w harmonogramie oraz stwierdzenie przez Bank poprawnego i zgodnego z tym harmonogramem procentu zużycia środków finansowych na jego realizację, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku zawarcia Umowy Przenoszącej Bank wypłaci Deweloperowi kwotę należną za realizację ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego Umowy Przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z takiej umowy w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca, wraz z załącznikami do tego aktu notarialnego, oraz po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz po akceptacji raportu Project Monitora (składanego przed pierwszą wypłatą środków z Rachunku za dany etap do czasu złożenia i akceptacji przez Bank raportu końcowego), oraz po przedłożeniu zaświadczenia o samodzielności lokalu oraz po otrzymaniu Dyspozycji Wypłaty stanowiącej Załącznik nr 6 do Umowy Rachunku Powierniczego oraz oświadczenia Posiadacza Rachunku stanowiącego Załącznik nr 7 do Umowy Rachunku Powierniczego; 5) Bank będzie dokonywał wypłaty środków z Rachunku Powierniczego, zgodnie z algorytmem opisanym w załączniku nr 1 do Umowy Rachunku Powierniczego; 6) Bank na pisemne żądanie Dewelopera oraz każdorazowo na pisemne żądanie Nabywcy, przekaze informacje dotyczące wszelkich wpłat i wypłat dokonywanych przez Bank na Rachunku Powierniczym. Deweloper wyraził zgodę na przekazywanie informacji dotyczących zrealizowanych wpłat dokonywanych na Rachunek Powierniczy poprzez Rachunek Indywidualny oraz wypłat realizowanych z Rachunku Powierniczego, na pisemne żądanie Nabywcy, z zastrzeżeniem, że Nabywca nie ma prawa do informacji o wpłatach i wypłatach z rachunków indywidualnych innych nabywców. Bank wyda informację w terminie 5 (pięciu) dni roboczych od daty złożenia wniosku przez Nabywcę lub Dewelopera; 7) Umowa Rachunku Powierniczego zawarta jest na czas nieoznaczony, jednakże nie dłuższy niż okres niezbędny do całkowitego spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera na poczet nabycia praw, przez wszystkich nabywców, którzy zawarli z Deweloperem umowy deweloperskie przed zakończeniem realizacji Zadania Inwestycyjnego I Przedsięwzięcia Deweloperskiego EKO FALENTY; 8) po zakończeniu Zadania Inwestycyjnego I Przedsięwzięcia Deweloperskiego EKO FALENTY oraz po potwierdzeniu uzyskania prawomocnego/ostatecznego pozwolenia na użytkowanie oraz po dokonaniu przez nabywców, którzy nabyli nieruchomość podczas trwania Przedsięwzięcia Deweloperskiego EKO FALENTY, wszystkich wpłat związanych z nabyciem
--	--

WZÓR

Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	danej nieruchomości oraz po dokonaniu przez Bank wypłaty wszystkich środków zgromadzonych na Rachunku Powierniczym, zostanie on zamknięty przez Bank na podstawie złożonego przez Dewelopera wniosku; 9) prawo do wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi. W przypadku wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego, Bank nie jest zobowiązany do dokonywania żadnych operacji na rzecz Dewelopera. Po wypowiedzeniu Umowy Rachunku Powierniczego, Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak w terminie nie dłuższym niż 60 (sześćdziesiąt) dni, przedstawić w Banku odpowiednie zaświadczenia z innego banku o prowadzonym mieszkaniowym rachunku powierniczym otwartym, zgodnym z Ustawą o Ochronie Praw Nabywcy. Po otrzymaniu zaświadczenia o prowadzonym w innym banku mieszkaniowym rachunku powierniczym otwartym, Bank, na podstawie dyspozycji Dewelopera, w ciągu 7 (siedmiu) dni roboczych przeleje środki na wskazany w zaświadczeniu numer rachunku; 10) koszty otwarcia Rachunku Powierniczego i opłaty związane z obsługą Rachunku Powierniczego ponosi Deweloper; 11) Pozostałe szczegóły funkcjonowania Rachunku Powierniczego i Rachunku Indywidualnego zawarte zostały w Umowie Rachunku Powierniczego i załącznikach do niej, z którą Nabywca miał prawo się zapoznać.			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Łopuszańskiej 38 D, 02-232 Warszawa, KRS 0000305178, zwany „Bankiem”.			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etapy	Co zawiera dany etap Przedsięwzięcia Deweloperskiego	Termin Realizacji	Szacunkowy podział kosztów
	Etap 1	Przygotowanie i zabezpieczenie terenu budowy. Wykonanie robót ziemnych dla wszystkich budynków	31.03.2022	15%
	Etap 2	Wykonanie płyt fundamentowych dla wszystkich budynków	30.06.2022	20%
	Etap 3	Wykonanie stanu surowego otwartego (konstrukcja żelbetowa, mury)	30.11.2022	20%
	Etap 4	Montaż stolarki okiennej, izolacje zewnętrzne (fundamenty, przyziemie)	15.12.2022	10%
	Etap 5	Wykonanie Elewacji, Dachy, obróbki blacharskie	28.02.2023	15%
	Etap 6	Wykonanie robót wewnętrznych (instalacje sanitarne, elektryczne, ścianki działowe, tynki, montaż drzwi zewnętrznych do lokali, posadzki)	31.05.2023	10%
	Etap 7	Wykonanie robót zewnętrznych (sieci sanitarne, elektryczne, teletechniczne, zieleni, drogi, chodniki, balustrady, bramy garażowe, ogrodzenia). Zakończenie robót budowlanych oraz uzyskanie prawomocnego PnU	31.10.2023	10%

Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie dotyczy.
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	
Warunki na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	(postanowienia z umowy) 1. Ponadto Strony postanawiają, że: 1) 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 Zobowiązującej, przy czym w związku z art. 14 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy Strony zawrą stosowne porozumienie o rozwiązaniu Umowy Zobowiązującej. W takim przypadku Nabywca doręczy Deweloperowi pisemne oświadczenie o woli rozwiązania Umowy Zobowiązującej w ciągu 21 (dwadzieścia 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 Zobowiązującej wyznacza Deweloper. Strony zgodnie postanawiają, iż porozumienie o rozwiązaniu Umowy Zobowiązującej zostanie zawarte w formie aktu notarialnego najpóźniej w terminie 14 (czternaście) dni od daty skutecznego doręczenia Deweloperowi przez Nabywcę wezwania do zawarcia ww. porozumienia. Nieskorzystanie przez Nabywcę z uprawnienia do rozwiązania Umowy Zobowiązującej na mocy porozumienia w powyższym terminie oznacza utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia. W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do rozwiązania Umowy Zobowiązującej 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 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 Zobowiązującej na podstawie niniejszego paragrafu, 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 Zobowiązującej). 2) w przypadku obniżenia stawki VAT wpływającej na wysokość Ceny przed dokonaniem pełnego rozliczenia Ceny, w stosunku do stawek obowiązujących w dniu zawarcia Umowy

Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	Zobowiązującej, Deweloper odpowiednio obniży Cenę w taki sposób, że do kwot przypadających do zapłaty po dniu obniżenia stawki VAT doliczy VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury. Artykuł 11. ODSTĄPIENIE OD UMOWY ORAZ KARY UMOWNE I ODSETKI 1. Zgodnie z art. 43 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Zobowiązującej w następujących przypadkach: 11.1.1. Jeżeli Umowa Zobowiązująca nie zawiera elementów, o których w art. 35 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy; 11.1.2. jeżeli informacje zawarte w Umowie Zobowiązującej 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 Zobowiązującą, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy Zobowiązującej; 11.1.5. jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę Zobowiązującą, 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 Zobowiązującej 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 dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. 2. W przypadkach, o których mowa w art. od 11 ust.1 pkt 1) do 11 ust. 1 pkt 5), Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 1 pkt 6), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Zobowiązującej, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na zawarcie Umowy Przeniesienia Własności, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy Zobowiązującej. 4. W przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 1 pkt 7), Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Zobowiązującej po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy. 5. W przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 1 pkt 8), Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Zobowiązującej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.
--	--

Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	6. W przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 1 pkt 9), Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Zobowiązującej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy. 7. W każdym przypadku odstąpienia od Umowy Zobowiązującej przez Nabywcę, oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Zobowiązującej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie praw i roszczeń Nabywcy ujawnionych w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości na podstawie Umowy Zobowiązującej. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Zobowiązującej musi zostać złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 8. Nabywcy przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 0,01% (jedna setna procent) Ceny za każdy dzień opóźnienia w przypadku, gdy Deweloper nie wyznaczy terminu Odbioru w terminie, o którym mowa w art. 7 ust. 1 Umowy Zobowiązującej oraz w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze Umowy Przeniesienia Własności w terminie, o którym mowa w art. 8 ust. 2 Umowy Zobowiązującej, z tym zastrzeżeniem, że kara umowna za opóźnienie Dewelopera w zawarciu Umowy Przeniesienia Własności nie będzie należna, jeżeli Nabywca skorzysta z uprawnienia określonego w punkcie 11 ust. 1 pkt 6) Umowy Zobowiązującej. Kary umowne, jakie będą należne Nabywcy od Dewelopera będą płatne w ciągu 30 dni od dnia otrzymania pisemnego wezwania do zapłaty. Nabywca jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych. 9. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Zobowiązującej 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. 10. 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. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Zobowiązującej 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. 12. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, o których mowa w art. 11 ust. 11 Umowy Zobowiązującej, Deweloperowi przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 4 % (cztery procent) Ceny, przy czym w każdym przypadku suma odsetek, o których mowa w art. 11 ust. 10 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. 13. Strony niniejszym postanawiają, że w przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera, na podstawie art. 11 ust. 9 i art. 11 ust. 11 powyżej, Umowa Zobowiązująca przestaje wiązać począwszy od dnia wykonania tego prawa (tj. ex nunc), a zatem postanowienia dotyczące zadatku, kar umownych, odszkodowania oraz odsetek pozostają w mocy. 14. W sytuacji, w której prawa i roszczenia Nabywcy wynikające z Umowy Zobowiązującej zostały ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości i którekolwiek ze
--	--

Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	Stron odstąpiłaby od Umowy Zobowiązującej (albo Umowa Zobowiązująca 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, odszkodowania, zadek lub odsetki nastąpi: – w przypadku odstąpienia od Umowy Zobowiązującej 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 Zobowiązującej przez Dewelopera - w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia doręczenia Nabywcy oświadczenia woli Dewelopera o odstąpieniu od Umowy Zobowiązującej, z zastrzeżeniem skuteczności zgody udzielonej na podstawie art. 11 ust. 15 Umowy Zobowiązującej. – w przypadku rozwiązania Umowy Zobowiązującej za porozumieniem Stron – w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od rozwiązania Umowy Zobowiązującej, 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. 15. W przypadku odstąpienia od Umowy Zobowiązującej przez Dewelopera z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 9 lub art. 11 ust. 11 Umowy Zobowiązującej w sytuacji, gdy prawa i roszczenia Nabywcy wynikające z Umowy Zobowiązującej zostały ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 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 Zobowiązującej. Celem zabezpieczenia wykonania tego zobowiązania, Nabywca zobowiązuje się, że przy zawarciu Umowy Zobowiązującejłoży 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 Zobowiązującej (dalej „Zgoda”). Zgoda zostanie złożona w depozycie notarialnym w kancelarii notarialnej, w której zostanie zawarta Umowa Zobowiązująca. Warunkiem wydania Deweloperowi z depozytu Zgody będzie okazanie notariuszowi oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Zobowiązującej przez którąkolwiek ze Stron w formie co najmniej z podpisem notarialnie poświadczonym albo okazanie wypisu aktu notarialnego potwierdzającego rozwiązanie Umowy Zobowiązującej lub przeniesienie przez Nabywcę ogółu praw i obowiązków wynikających z Umowy Zobowiązującej 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 Zobowiązującej. 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. 16. 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.
--	---

Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

INNE INFORMACJE	
I. Deweloper zobowiązuje się, że jeżeli w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości w dniu zawarcia z Nabywcą Umowy Przeniesienia Własności wpisana będzie Hipoteka lub hipoteki, przedstawi albo zgody na wykreślenie Hipoteki/hipotek w związku z wygaśnięciem wierzytelności albo oświadczenia banku, spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej (zwanej dalej „kasą”) lub innego wierzyciela hipotecznego, których hipoteki ujawnione byłyby w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości o zgodzie na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej Ceny przez Nabywcę. II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z: 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; 2) aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego; 3) kopią pozwolenia na budowę; 4) 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, Ronson Development sp. z o.o. za ostatnie dwa lata oraz sprawozdaniem spółki celowej, tj. Dewelopera; 5) projektem budowlanym Budynków, 6) projektem architektoniczno-budowlanym Budynków, 7) Umową Rachunku Powierniczego. III. Środki pieniężne zgromadzone w Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, 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). Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów: – ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Alior Bank Spółka Akcyjna, – w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik, – limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; 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, 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

WZÓR

Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena netto lokalu mieszkalnego wynosi zł i zostanie powiększona o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) w wysokości 8%, a zatem cena brutto lokalu mieszkalnego wynosi zł Cena netto prawa do wyłącznego korzystania z Miejsca parkingowego wynosi [.....] zł i zostanie powiększona o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) w wysokości 8%, a zatem cena brutto prawa do wyłącznego korzystania z Miejsca parkingowego wynosi [.....] zł. Cena netto Garażu (przynależność) wynosi [.....] zł i zostanie powiększona o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) w wysokości 8%, a zatem cena brutto Garażu (przynależność) wynosi [.....] zł.	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	... m2	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena za 1 (jeden) metr kwadratowy Powierzchni Użytkowej lokalu mieszkalnego wynosi ... zł netto i zostanie powiększona o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) w wysokości 8%, a zatem cena brutto za 1 (jeden) metr kwadratowy Powierzchni Użytkowej lokalu mieszkalnego 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	 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	Budynki składają się z 2 albo 3 kondygnacji naziemnych.
	Technologia wykonania	Zgodnie ze standardem wykończenia stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszego Prospektu Informacyjnego
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie ze standardem wykończenia stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszego Prospektu Informacyjnego
	Liczba lokali w budynku	Decyzja o pozwoleniu na budowę zezwala na wybudowanie 2 lokali mieszkalnych w budynku. Na każdej działce będą dwa budynki, z zastrzeżeniem, iż na działkach 215/1, 215/3 oraz 215/4 będzie po jednym budynku. Łącznie 42 lokale w wszystkich budynkach.

WZÓR

Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	Liczba miejsc garażowych i postojowych	18 miejsc garażowych w garażach, 44 miejsca postojowe naziemne.
	Dostępne media w budynku	- C.O. kocioł indywidualny, - kanalizacja sanitarna, - kanalizacja deszczowa, - instalacja elektryczna, - woda, - wentylacja mechaniczna z rekuperacją, - instalacje teletechniczne: TV, Internet, domofon.
	Dostęp do drogi publicznej	Do ul. Droga Hrabska obsługa przez drogę wewnętrzną, w której zbywane będą udziały.
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	Zgodnie z załącznikiem nr 3 do niniejszego Prospektu Informacyjnego.	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	03.07.2024 rok	
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

.....

Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Załączniki:

1. Wzór umowy zobowiązującej.
2. 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).
- 2A Plan zagospodarowania terenu Przedsięwzięcia Deweloperskiego EKO FALENTY (obecnie „NOWE FALENTY”).
- 2B. Plan zagospodarowania terenu Zadania Inwestycyjnego I z Miejscem Parkingowym.
3. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem Lokalu oraz Rzut Lokalu z Garażem.
4. Standard wykończenia Budynków oraz Lokalu Mieszkalnego.
5. Mapa terenu w odległości 100 m, 1 km, od działki, na której realizowane jest Przedsięwzięcie Deweloperskie „EKO Falenty” (obecnie „NOWE FALENTY”), w tym Zadanie Inwestycyjne I.
6. Pełnomocnictwo.
7. Informacja o sąsiedztwie inwestycji.

-
- (1) Jeśli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.
 - (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.
 - (4) Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
 - 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”

WZÓR

Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

- (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.
- (7) 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