

Data sporządzenia prospektu, 23.09.2026 r.

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

PROSPEKT INFORMACYJNY
DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO POD NAZWĄ
„Thame”,
przy ul. Japońskiej Wiśni nr 17, nr 15, nr 13, nr 11, nr 9 i nr 7 w Warszawie
dla Lokalu Mieszkalnego [] w budynku []

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

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	Thame Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie KRS 0000714015
Adres	<u>Adres biura sprzedaży:</u> ul. Japońskiej Wiśni 7/2, 00-757 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, proszę kierować się do biura sprzedaży
Nr NIP i REGON	NIP: 5252736424 REGON: 369292028
Nr telefonu	+48 799 366 866 dział sprzedaży +48 22 419 14 30 siedziba
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@ronson.pl
Nr faksu	BRAK
Adres strony internetowej dewelopera	www.novakrolikarnia.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
Thame spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dalej także jako: Deweloper) została powołana w celu realizacji Przedsięwzięcia „Thame”, Deweloper nie zrealizował jeszcze żadnej inwestycji.	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	NIE DOTYCZY

Data rozpoczęcia	NIE DOTYCZY
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	NIE DOTYCZY
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	NIE DOTYCZY
Data rozpoczęcia	NIE DOTYCZY
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	NIE DOTYCZY
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	NIE DOTYCZY
Data rozpoczęcia	NIE DOTYCZY
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	NIE DOTYCZY
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 obrębu ewidencyjnego ¹	Nieruchomość Przedsięwzięcia – nieruchomość stanowiąca działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 29/104 , o obszarze 0,4093 ha, położona w województwie mazowieckim, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, dzielnicy Mokotów, obręb ewidencyjnym 0228, 1-02-28, której współwłaścicielem jest Deweloper, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA2M/00522759/1, oraz nieruchomość stanowiąca działkę gruntu o numerze ewidencyjnym nr 29/105 , o obszarze 0,0648 ha położona w województwie mazowieckim, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, dzielnicy Mokotów, obręb ewidencyjnym 0228, 1-02-28, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA2M/00553314/6.
Nr księgi wieczystej	WA2M/00522759/1, WA2M/00553314/6
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV nie ma żadnych wpisów ani wzmianek o wnioskach. W związku z art. 20 Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U.2015.1588 z dnia 2015.10.12) mogą być składane do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości KW wnioski o wpis roszczeń banków hipotecznych o ustanowienie na rzecz banków hipotecznych hipotek dla zabezpieczenia spłaty kredytów, na nieruchomościach lokalowych jednocześnie z wyodrębnieniem lokali.

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

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	NIE DOTYCZY <i>Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)</i>	
Akty planowana przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	BRAK
	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego	UCHWAŁA NR XLII/1299/2008 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY z dnia 23 października 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu pod Skocznią – część I, https://architektura.um.warszawa.pl/mokotow
	Miejskowy plan odbudowy	BRAK
	Inne ⁴	BRAK
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵	Przeznaczenie terenu	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej
	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalna: 0,75
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość budynków – 11m, 3 kondygnacje; brak minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy

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 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”

	Maksymalna powierzchnia zabudowy	nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy: 11 m, 3 kondygnacje
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	60%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 miejsce na 1 mieszkanie, jednak nie mniej niż 1 miejsce na 60 m ² powierzchni użytkowej mieszkań
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Tereny położone w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	BRAK
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr	BRAK
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	BRAK
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Ustala się lokalizację miejsc parkingowych na terenie działek własnych poszczególnych inwestycji (tj. na działkach budowlanych oraz na terenie dróg, alei pieszo-jezdnych i dróg wewnętrznych, jeżeli inwestycja je obejmuje) w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w ust. 8. Dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych na działkach budowlanych oraz w liniach rozgraniczających ulic (KD), dróg wewnętrznych (KDW), alei pieszo-jezdnych (KPJ), alei pieszych (KP) i placów (KP-P), chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustala się zaopatrzenie w wodę obiektów na terenie objętym planem z sieci wodociągowej. Na obszarze objętym planem wprowadza się zasadę odprowadzania wód opadowych i roztopowych do gruntu lub lokalnego układu hydrograficznego. Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub do sieci kanalizacji ogólnospławnej. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło: a) z miejskiej sieci ciepłowniczej b) z indywidualnych urządzeń grzewczych niskoemisyjnych, z zastrzeżeniem pkt. 3 c) w oparciu o urządzenia zasilane z miejskiej sieci gazowej lub z miejskiej sieci elektroenergetycznej. 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej zdalaczynnej, w szczególności domów wielorodzinnych i willi miejskich oraz budynków usługowych. 3) Zakazuje się zaopatrzenie istniejącej zabudowy w ciepło z indywidualnych urządzeń opalanych paliwem stałym. Ustala się zaopatrzenie w gaz zabudowy na terenie planu z miejskiej sieci gazowej. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów na terenie objętym planem z miejskiej sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub z innych sieci telekomunikacyjnych. Ustala się unieszkodliwianie odpadów poza obszarem objętym planem oraz powszechną obsługę w zakresie wywożenia odpadów systemem zorganizowanym realizowaną przez wyspecjalizowane firmy. Ustala się wyposażenie każdej posesji w urządzenia do zbierania oraz segregacji odpadów, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących śmietników obsługujących kilka budynków
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	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna i zieleń parkowa
	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalna: 0,75 i 1,05, Minimalnej brak
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 11 metrów, 3 kondygnacje, brak określenia minimalnej intensywności zabudowy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej
	Maksymalna wysokość zabudowy	11 metrów, 3 kondygnacje
	Minimalny udział procentowy powierzchni	60%

	biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 miejsce na 1 mieszkanie, jednak nie mniej niż 1 miejsce na 60 m ² powierzchni użytkowej mieszkań
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	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	NIE DOTYCZY

terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	NIE DOTYCZY
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego	NIE DOTYCZY
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Budowa zabudowy wielorodzinnej z garażem podziemnym i usługami w parterze, wraz z towarzyszącą infrastrukturą komunikacyjną i techniczną, na dz. ewid. nr 15, obręb 1-05-15, przy ul. Mangalia w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy. OŚ-IV-UII.6220.122.2021.JKO Nr: 13154/2022 Warszawa, 26 sierpnia 2022 r. Znak sprawy: OŚ-IV-UII.6220.122.2021.JKO ZAWIADOMIENIE Dotyczy: przedsięwzięcia polegającego na budowie zabudowy wielorodzinnej z garażem podziemnym i usługami w parterze, wraz z towarzyszącą infrastrukturą komunikacyjną i techniczną, na dz. ewid. nr 15, obręb 1-05-15, przy ul. Mangalia w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy. Zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy ooś[1] oraz art. 49 § 1 k.p.a.[2], zawiadamiam o wydaniu decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 481/OŚ/2022 z 25 sierpnia 2022 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.122.2021.JKO umarzającej postępowanie w sprawie uzupełnienia decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 394/OŚ/2022 z 11 lipca 2022 r. znak OŚ-IV-UII.6220.122.2021.JKO o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww. przedsięwzięcia.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	na omawianym terenie nie występują strefy ograniczonego użytkowania
	miejscowych planach odbudowy	nie przewidziano w planie
	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	Decyzja Nr 321/B/2021 z dnia 12.11.2021
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	plan nie przewiduje takiej inwestycji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	plan nie przewiduje takiej inwestycji

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.

	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	plan nie przewiduje takich inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	plan nie przewiduje takich inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	plan nie przewiduje takich inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	plan nie przewiduje takich inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	plan nie przewiduje takich inwestycji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	plan nie przewiduje takich inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	plan nie przewiduje takich 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:	Decyzja nr 97/B/2022 , wydana z up. Prezydenta m.st. Warszawy dnia 02 maja 2022 roku, zmieniona ostateczną decyzją nr 29/MOK/PB/2024/Z wydaną z up. Prezydenta m. st. Warszawy dnia 09 lutego 2024 roku, znak: UD-IV-WAB-B.6740.213.2023.GOR (16.GOR) (Nr rej. 179/B/2023).	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	12 listopada 2025 r. (zaświadczenie Nr IIWT/387/U/2025 wydane przez Zastępcę Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy w trybie art. 54 ust. 1 ustawy Prawo budowlane)	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	NIE DOTYCZY	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	NIE DOTYCZY	

*niepotrzebne skreślić

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie robót budowlanych związanych z Przedsięwzięciem Deweloperskim nastąpiło dnia 27.03.2023 roku , natomiast zakończenie robót budowlanych związanych z Przedsięwzięciem Deweloperskim nastąpiło dnia 12.11.2025 roku .	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	W ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego Thame zostało wybudowanych 6 (sześć) budynków, które oznaczone zostały w ramach procesu budowlanego numerami: B, D2.1, D2.2, D2.3, D2.4 oraz D3. Przy czym, Budynki D2.1-D2.4, D3 – są to budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące, które składają się z: – 3 kondygnacji naziemnych (na części 1 kondygnacji naziemnej znajdować się będą dwa pomieszczenia przynależne – garaże), – 2 lokali mieszkalnych. Budynek B – jest to budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, który składa się z 3 kondygnacji naziemnych (na części 1 kondygnacji naziemnej znajdują się dwa miejsca garażowe).
	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.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiar powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego został dokonany zgodnie z zasadami obmiaru powierzchni określonymi w rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz zgodnie z zasadami obmiaru powierzchni określonymi w polskiej normie PN-ISO 9836:2015 ustalonej przez Polski Komitet Normalizacyjny w świetle wyprawionych ścian wewnętrznych wszystkich pomieszczeń wchodzących w skład lokalu, zgodnie z następującymi zasadami: 1) pomiaru dokonuje się na poziomie podłogi, 2) pomiaru dokonuje się w mieszkaniu w stanie całkowicie wykończonym, a więc z tynkami i okładzinami, 3) pomiarów dokonuje się z dokładnością do 0,01 m² 4) powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m -w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie.	
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)	mBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
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	(<i>postanowienia z umowy</i>) Deweloper w dniu 13 grudnia 2022 roku zawarł Umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Nr 357954/001/22/38/N ze spółką pod firmą mBank S.A., zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000025237, posiadającą numer NIP 5260215088, REGON 001254524. Bank na podstawie ww. umów otworzył i będzie prowadził na rzecz Dewelopera, otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w walucie polskiej, na którym ewidencjonuje wpłaty i wypłaty każdego Nabywcy w powiązaniu z lokalem mieszkalnym/domem jednorodzinnym, z którego wypłata zdeponowanych środków nastąpi na zasadach określonych w art. 12 niniejszej Umowy („Rachunek Powierniczy”). 12.1. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że zgodnie z Umową Rachunku Powierniczego: 12.1.1. Bank zobowiązał się wobec Dewelopera do przechowywania środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku Powierniczym oraz do realizacji dyspozycji Dewelopera wypłat środków pieniężnych na wskazany w treści dyspozycji Dewelopera rachunek złotowy, prowadzony w Banku, lub do zwrotu środków pieniężnych nabywcom w przypadkach określonych w Umowie Rachunku Powierniczego; 12.1.2. Dyspozycja wypłaty złożona przez Dewelopera jest realizowana po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego zgodnie z Harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego, z zastrzeżeniem warunków określonych w Umowie Rachunku Powierniczego, przy czym kwotę należną za realizację ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, Bank wypłaca Deweloperowi po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy objętej Ustawą o Ochronie Praw Nabywcy, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca, przy czym jeśli w akcie notarialnym nie zamieszczono dyspozycji wypłaty środków, to konieczne będzie złożenie „Dyspozycji wypłaty wraz z aktem notarialnym z umową przeniesienia własności”; 12.1.3. Deweloper zobowiązał się do dysponowania środkami wypłacanymi z Rachunku Powierniczego wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz terminowego wywiązywania się ze swoich zobowiązań finansowych, związanych z realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego; 12.1.4. Bank odmawia wykonania dyspozycji Dewelopera, gdy dyspozycja dotyczy etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, którego zakończenia Bank nie stwierdził; 12.1.5. Umowę Rachunku Powierniczego zawarto na czas oznaczony, tj. do dnia zamknięcia Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego („MRP”), przy czym Bank zamyka MRP i rachunek do obsługi przedsięwzięcia niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia Dewelopera, że: 1/ przeniósł prawa z ostatniej umowy deweloperskiej albo umowy objętej Ustawą o Ochronie Praw Nabywcy w ramach danego Przedsięwzięcia Deweloperskiego, oraz 2/ lokale mieszkalne lub domy jednorodzinne pozostałe w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, nie będą w przyszłości przedmiotem umów deweloperskich ani umów objętych Ustawą o Ochronie Praw Nabywcy, w przypadku, jeżeli w Przedsięwzięciu Deweloperskim pozostają jakieś lokale mieszkalne	

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

	lub domy jednorodzinne; 12.2. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera przekazuje - zgodnie z Umową Rachunku Powierniczego oraz załącznikiem do niej „Pakiem Informacyjnym dla Nabywcy”, następujące informacje dotyczące obsługi mieszkaniowego rachunku powierniczego: 12.2.1. Składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (DFG) i obsługa wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy: 12.2.1.1. Deweloper wpłaca do Banku składkę na DFG od każdej prawidłowej wpłaty Nabywcy. Bank odprowadza składkę do DFG, jeśli w ciągu 3 dni kalendarzowych od dnia wpłaty środków przez Nabywcę nie otrzyma od Dewelopera informacji, że wpłata Nabywcy jest nieprawidłowa. 12.2.1.2. Jeśli w ciągu 3 dni kalendarzowych od wpłaty Nabywcy Deweloper poinformuje Bank, że wpłata jest nienależna, Bank zwraca Nabywcy środki na rachunek, z którego je otrzymał. Składka na DFG nie jest wówczas odprowadzana przez Bank. 12.2.1.3. Jeśli wpłata jest nienależna, a Deweloper nie poinformuje o tym Banku w ciągu 3 dni kalendarzowych, zwrot środków do Nabywcy lub przeksięgowanie środków Bank zrealizuje na podstawie dyspozycji podpisanej przez Dewelopera i Nabywcę, dla którego przypisano dany rachunek do wpłat. Podpis Nabywcy na dyspozycji będzie zgodny z podpisem notarialnie poświadczonym, złożonym w Oświadczeniu Nabywcy. Przeksięgowanie zostanie zrealizowane nie później niż w terminie 5 dni roboczych dla Banku od dnia, w którym Bank otrzymał dyspozycję. Składka na DFG zostanie odprowadzona przez Bank. 12.2.2. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego: 12.2.2.1. Umowa mieszkaniowego rachunku powierniczego może zostać wypowiedziana tylko przez Bank, przy czym Bank poinformuje o tym Nabywcę. 12.2.2.2. Jeśli w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej Umowy Rachunku Powierniczego Deweloper złoży dyspozycję przelewu środków zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym, prowadzonym przez Bank, na mieszkaniowy rachunek powierniczy Dewelopera w innym banku, Bank zrealizuje taką dyspozycję, o ile Bank otrzyma 1/ Umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, którą Deweloper zawarł z innym bankiem albo 2/ Oświadczenie innego banku, które potwierdza, że Deweloper zawarł z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, przy czym jeśli Deweloper nie złoży dyspozycji, o której mowa powyżej, Bank zwróci Nabywcom należne im środki. 12.2.3. W przypadku rozwiązania Umowy deweloperskiej lub innej umowy objętej Ustawą o Ochronie Praw Nabywcy: 12.2.3.1. Bank wypłaci środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym, jeśli otrzyma umowę w formie aktu notarialnego rozwiązującą umowę deweloperską lub inną umowę objętą Ustawą. Umowa ta zawierać powinna zgodne oświadczenia woli Dewelopera i Nabywcy o sposobie podziału środków zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Sposób podziału tych środków może być określony w odrębnym dokumencie (przy czym podpis Nabywcy na dokumencie/dokumentach będzie musiał być zgodny z podpisem notarialnie poświadczonym złożonym w Oświadczeniu Nabywcy). 12.2.3.2. Środki należne Nabywcy Bank przekaże na rachunek Nabywcy podany w Oświadczeniu Nabywcy, chyba że Nabywca w oświadczeniu o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym, wskaże inny rachunek. 12.2.3.3. Bank wypłaci środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w wysokości nominalnej, przy czym Bank wypłaci je bez zbędnej zwłoki, kiedy tylko otrzyma oświadczenia Dewelopera i Nabywcy o sposobie podziału tych środków, jednak nie później niż w terminie 15
--	--

	dni roboczych od dnia, w którym Bank otrzyma oświadczenie. Bank wypłaci środki Nabywcy, jeżeli oświadczenie woli Nabywcy zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości do księgi wieczystej, zaś oświadczenie ma być złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 12.2.4. W przypadku odstąpienia od Umowy deweloperskiej lub innej umowy objętej Ustawą o Ochronie Praw Nabywcy: 12.2.4.1. Oświadczenie woli Dewelopera o odstąpieniu od umowy deweloperskiej lub innej umowy objętej Ustawą – na potrzeby Banku – Deweloper składa Nabywcy w formie pisemnej. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej lub innej umowy objętej Ustawą Nabywca składa Deweloperowi w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 12.2.4.2. Jeśli Deweloper lub Nabywca odstąpią od umowy deweloperskiej lub innej umowy objętej Ustawą zgodnie z art. 43 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, Bank wypłaci Nabywcy należne mu środki, gdy otrzyma i zweryfikuje: 1/ oryginał (lub kopię) oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej lub innej umowy objętej Ustawą, zawierającego powołanie podstawy odstąpienia, 2/ oryginał (lub kopię) oświadczenia Nabywcy, złożonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, o zgodzie na wykreślenie z właściwej/ych księgi/ąg wieczystej/ych roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, a odstępującym od umowy deweloperskiej lub innej umowy objętej Ustawą jest Nabywca; (zgodę może zwierać oświadczenie, o którym mowa w ppkt 1, 3/ dowód doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej lub innej umowy objętej Ustawą o Ochronie Praw Nabywcy drugiej stronie - jeżeli z żądaniem wypłaty występuje strona, która odstępuje. 12.2.4.3. Bank nie bada zdarzeń, które są podstawą wypowiedzenia i skuteczności oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej lub innej umowy objętej Ustawą. 12.2.4.4. Środki należne Nabywcy Bank zobowiązał się przekazać na rachunek podany w Oświadczeniu Nabywcy, chyba że Nabywca w oświadczeniu woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej lub innej umowy objętej Ustawą o Ochronie Praw Nabywcy wskaże inny rachunek Nabywcy lub środki przysługują bankowi, który udzielił Nabywcy kredytu na zakup lokalu/domu. 12.2.4.5. Bank zobowiązał się wypłacić środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej lub innej umowy objętej Ustawą o Ochronie Praw Nabywcy, jednak nie później niż w terminie 15 dni roboczych dla Banku od dnia jego otrzymania. 12.2.5. W przypadkach zwrotu Nabywcom środków, opisanych w pkt 12.2.3 i 12.2.4. powyżej Bank zobowiązał się zwrócić środki, które znajdują się na rachunku w wysokości udziału danego Nabywcy we wpłaconych na rachunek powierniczy środkach, opisany w Oświadczeniu Nabywcy. 12.2.6. W przypadku zmiany danych podanych w Oświadczeniu Nabywcy, Deweloper i Nabywca powinni podpisać nowe Oświadczenie Nabywcy i złożyć je w Banku. Nabywca może indywidualnie zgłosić zmianę swoich danych osobowych. Podpis Nabywcy będzie zgodny z podpisem notarialnie poświadczonym, złożonym w zmienianym Oświadczeniu Nabywcy. Jeśli zmiana dotyczy nazwiska Nabywcy (np. wynikająca ze zmiany stanu cywilnego) konieczne będzie przekazanie urzędowego dokumentu, który potwierdza zmianę. Nabywca składa nowy wzór podpisu w Oświadczeniu Nabywcy. 12.2.7. W przypadku zmiany strony Umowy deweloperskiej lub innej umowy objętej Ustawą o Ochronie Praw Nabywcy (cesja praw - zmiana Nabywcy) albo zmiany przedmiotu Umowy deweloperskiej lub innej umowy objętej Ustawą o Ochronie Praw Nabywcy (zmiany nabywanego przez Nabywcę lokalu mieszkalnego) Deweloper zobowiązany jest do złożenia w Banku: 1/ Oświadczenie Nabywcy z danymi nowego Nabywcy (z notarialnie poświad-
--	--

	czonym podpisem nowego Nabywcy). Oświadczenie musi zawierać ten sam numer indywidualnego mieszkaniowego rachunku powierniczego, z którego korzystał poprzedni Nabywca oraz 2/ Umowę cesji praw na nowego Nabywcę z ewentualną dyspozycją, na podstawie której Bank zwróci środki poprzedniemu Nabywcy. Jeśli zmienia się przedmiot umowy deweloperskiej lub innej umowy objętej Ustawą o Ochronie Praw Nabywcy (zakup innego lokalu i rezygnacja z dotychczasowego), Deweloper zobowiązany jest złożyć w Banku zmianę do Oświadczenia Nabywcy. Zmienione Oświadczenie powinno zawierać nowe dane lokalu mieszkalnego, zaś podpis Nabywcy będzie musiał być zgodny z podpisem Nabywcy notarialnie poświadczonym, złożonym w Oświadczeniu. 12.2.8. W przypadku zawarcia Umowy deweloperskiej lub innej umowy objętej Ustawą o Ochronie Praw Nabywcy przez pełnomocnika Nabywcy, załącznikiem do Oświadczenia Nabywcy jest kopia pełnomocnictwa do zawarcia i wykonywania umowy deweloperskiej lub innej umowy objętej Ustawą o Ochronie Praw Nabywcy. Pełnomocnik może złożyć oświadczenia w imieniu Nabywcy w sprawach, które dotyczą: 1/ korekty nieprawidłowej wpłaty, 2/ wypłaty środków, jeśli rozwiązano umowę deweloperską lub inną umowę objętą Ustawą lub kiedy od nich odstąpiono – o ile Nabywca udzielił mu odpowiedniego pełnomocnictwa, w formie z podpisem notarialnie poświadczonym. Podpis pełnomocnika na oświadczeniach składanych w imieniu Nabywcy wymaga notarialnego poświadczenia. 12.2.9. Powyższe informacje zgodne są z załącznikiem do Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie wzoru arkusza informacyjnego dla deponentów i są udostępniane w formie arkusza informacyjnego za pośrednictwem Portalu internetowego Grupy mBanku (https://www.mbank.pl/pomoc/info/bankowy-fundusz-gwarancyjny.html). 12.2.10. Nabywca lub jego pełnomocnik mogą złożyć w Banku wnioszek o informacje o saldzie oraz wpłatach i wypłatach w ramach przypisanego Nabywcy wirtualnego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Po potwierdzeniu tożsamości Nabywcy i sprawdzeniu dostępnych danych, Bank przekaze Nabywcy informacje, o które prosił. 12.3. Koszty otwarcia Rachunku Powierniczego i opłaty związane z obsługą Rachunku Powierniczego ponosi Deweloper. 12.4. 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	mBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie																
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<table><tr><th>Etap</th><th>Co zawiera etap Przedsięwzięcia Deweloperskiego</th><th>Termin Realizacji</th><th>Szacunkowy podział kosztów</th></tr><tr><td>Etap 1</td><td>Nabycie prawa do nieruchomości 80%. Wytyczenie terenu inwestycji.</td><td>08.12.2022</td><td>20%</td></tr><tr><td>Etap 2</td><td>Nabycie prawa do nieruchomości 20 %. Przygotowawcze prace geologiczne, wykopy.</td><td>25.05.2023</td><td>10%</td></tr><tr><td>Etap 3</td><td>Zakończenie fundamentów (stopy fundamentowe, ławy fundamentowe, ściany fundamentowe, podłoga na gruncie, bez obsypki i posadzki)</td><td>07.07.2023</td><td>15%</td></tr></table>	Etap	Co zawiera etap Przedsięwzięcia Deweloperskiego	Termin Realizacji	Szacunkowy podział kosztów	Etap 1	Nabycie prawa do nieruchomości 80%. Wytyczenie terenu inwestycji.	08.12.2022	20%	Etap 2	Nabycie prawa do nieruchomości 20 %. Przygotowawcze prace geologiczne, wykopy.	25.05.2023	10%	Etap 3	Zakończenie fundamentów (stopy fundamentowe, ławy fundamentowe, ściany fundamentowe, podłoga na gruncie, bez obsypki i posadzki)	07.07.2023	15%
Etap	Co zawiera etap Przedsięwzięcia Deweloperskiego	Termin Realizacji	Szacunkowy podział kosztów														
Etap 1	Nabycie prawa do nieruchomości 80%. Wytyczenie terenu inwestycji.	08.12.2022	20%														
Etap 2	Nabycie prawa do nieruchomości 20 %. Przygotowawcze prace geologiczne, wykopy.	25.05.2023	10%														
Etap 3	Zakończenie fundamentów (stopy fundamentowe, ławy fundamentowe, ściany fundamentowe, podłoga na gruncie, bez obsypki i posadzki)	07.07.2023	15%														

	Etap 4	Zakończenie konstrukcji nadziemna (konstrukcja żelbetowa, murowane ściany konstrukcyjne)	19.10.2023	15%
	Etap 5	Montaż stolarki okiennej. Piony instalacji sanitarnych. Murowanie ścian wewnętrznych (bez g-k)	29.03.2024	10%
	Etap 6	Zakończenie robót elewacyjnych (lekka-mokra bez elementów dekoracyjnych). Zakończenie tynków.	14.06.2024	10%
	Etap 7	Wykonanie instalacji sanitarnych oraz elektrycznych (bez osprzętu), warstw posadzkowych. Zakończenie dachu	30.08.2024	10%
	Etap 8	Wykonanie robót zewnętrznych. Zakończenie prac budowlanych. Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie	30.10.2025	10%
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	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 mowa 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 nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy w terminie, o którym mowa w art. 8.2. Umowy. 11.1.7. w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy; 11.1.8. w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy; 11.1.9. w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, to jest w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą Deweloper nie poinformuje Nabywcę o tym, że nie wykonał obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;			

	formował 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 odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez bank 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 KW lub Nieruchomości D na podstawie Umowy. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy musi zostać złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 11.8. 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. 7.1. Umowy oraz w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze Umowy Przeniesienia Własności w terminie, o którym mowa w art. 8.2. Umowy, 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 11.1.6. Umowy. 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. 11.9. 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. 11.10. 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.
--	---

	11.11. 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. 11.12. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, o których mowa w art. 11.11. Umowy, Deweloperowi przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 4 % (cztery procent) Ceny, przy czym w każdym przypadku suma odsetek, o których mowa w art. 11.10. 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. 11.13. Strony niniejszym postanawiają, że w przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera, na podstawie art. 11.9. i 11.11 powyżej, Umowa Deweloperska przestaje wiązać począwszy od dnia wykonania tego prawa (tj. ex nunc), a zatem postanowienia dotyczące zadatku, kar umownych, odszkodowania oraz odsetek pozostają w mocy. 11.14. W sytuacji, w której prawa i roszczenia Nabywcy wynikające z Umowy zostały ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości KW i którakolwiek ze Stron odstąpiłaby od Umowy (albo Umowa zostałaby rozwiązana za porozumieniem Stron), zwrot przez Dewelopera kwot wpłaconych przez Nabywcę na Rachunek Indywidualny w części wypłaconej Deweloperowi przez Bank, pomniejszonych lub powiększonych o ewentualne kary umowne, 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 KW 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. 11.15. Umowy. – 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 księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości KW bądź z innych ksiąg wieczystych, w których prawa te i roszczenia te zostaną ujawnione. 11.15. W przypadku rozwiązania Umowy na skutek wykonania prawa odstąpienia przez Dewelopera albo przez Nabywcę, zawarcia umowy rozwiązania Umowy albo przeniesienia przez Nabywcę swoich praw i obowiązków z Umowy na inną osobę (Cesja), w sytuacji, gdy prawa i roszczenia Nabywcy wynikające z Umowy zostały ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, bądź jakiegokolwiek innej księgi wieczystej w której jego roszczenia z Umowy zostaną wpisane lub złożony został wniosek o ich ujawnienie – Nabywca jest zobowiązany niezwłocznie wyrazić i doręczyć Deweloperowi zgodę na wykreślenie ujawnionego na jego rzecz roszczenia wynikającego z Umowy. Celem zabezpieczenia wykonania tego zobowiązania, Nabywca zobowiązuje się, że przy zawarciu 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 lub z jakiegokolwiek innej księgi wieczystej, w której roszczenia te zostaną ujawnione (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), oraz adwokatą 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. 11.16. 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.
--	---

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 innych wierzycieli, 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 – zaś zgodnie z postanowieniami Umowy Kredytu z dnia 23 czerwca 2023 roku, Bank w dniu 05 lipca 2023 roku w związku z ustanowieniem na jego rzecz Hipoteki na Nieruchomości – oświadczył (m.in.), że:

a) wyrazi zgodę na zbycie przez Dewelopera, na rzecz każdego nabywcy Lokalu, nabywanego przez niego prawa własności:

(i) Lokalu i związanego z nim udziału w prawie własności Nieruchomości (w zakresie Budynków); oraz
(ii) o ile dotyczy miejsc parkingowych, komórek lokatorskich lub innych przedmiotów nabycia określonych w odpowiedniej umowie deweloperskiej dotyczącej takiego Lokalu zawartej z nabywcą, (łącznie „Przedmiot Sprzedaży”), w stanie wolnym od obciążenia Hipoteką, pod warunkiem, że całkowita cena za Przedmiot Sprzedaży zostanie zapłacona przez jego nabywcę na:

(i) prowadzony przez Bank dla Dewelopera rachunek bankowy, wskazany w umowie deweloperskiej (w odniesieniu do płatności na podstawie umów deweloperskich co do których istnieje obowiązek stosowania rozliczeń w oparciu o mieszkaniowy rachunek powierniczy); albo

(ii) prowadzony przez Bank dla Spółki rachunek bankowy, wskazany w umowie sprzedaży (w odniesieniu do płatności na podstawie innych umów dotyczących sprzedaży Lokali),

b) Oświadczenie o wyrażeniu zgody, o którym mowa w podpunkcie (a) powyżej, zostanie złożone przez Bank, na wniosek Spółki;

c) pozostała część Nieruchomości obciążonej Hipoteką (w tym lokale nie sprzedane na rzecz odpowiednich nabywców) stanowić będzie nadal przedmiot Hipoteki.

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 odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;

3) pozwoleniem na budowę;

4) kopią sprawozdania finansowego spółki dominującej w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks Spółek Handlowych, tj. Ronson Development SE za ostatnie dwa lata oraz sprawozdaniem spółki celowej, tj. Dewelopera;

- 5) projektem architektoniczno - budowlanym;
- 6) Umową Rachunku Powierniczego
- 7) zaświadczeniem Nr IIWT/387/U/2025 wydanym dnia 12 listopada 2025 przez Zastępcę Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy w trybie art. 54 ust. 1 ustawy Prawo budowlane o niewniesieniu sprzeciwu w sprawie przystąpienia do użytkowania budynków;
- 8) zaświadczeniem o samodzielności Lokalu.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w mBank 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).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

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

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego

Cena netto lokalu mieszkalnego wraz z prawem do wyłącznego korzystania wynosi zł i zostanie powiększona o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) w wysokości 8%, a zatem cena brutto lokalu mieszkalnego wynosi zł.

przy czym na cenę składają się:

- 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 miejsca garażowego wynosi zł i zostanie powiększona o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) w wysokości 8%, a zatem cena brutto za miejsce garażowe wynosi zł

- cena netto miejsca postojowego wynosi zł i zostanie powiększona o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) w wysokości 8%, a zatem cena brutto

	za miejsce postojowe wynosi zł.	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	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.	
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	31.08.2027 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	3 kondygnacje naziemne
	Technologia wykonania	zgodnie ze standardem wykończenia stanowiącym Załącznik numer 4 do Prospektu
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z Załącznikiem nr 4 do Prospektu
	Liczba lokali w budynku	Budynki D2.1-D2.4, D3 – po 2 lokale Budynek B – wolnostojący dom jednorodzinny bez wyodrębnionych lokali
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	W każdym budynku po 2 miejsca garażowe (łącznie 12). Dodatkowo na Nieruchomości Przedsięwzięcia znajdują się 22 miejsca postojowe (po 4 przy budynkach D2.1-D2.4, D3 i 2 przy budynku B).
	Dostępne media w budynku	- C.O. zasilane hybrydowym zestawem pieca gazowego wraz z pompą ciepła - kanalizacja sanitarna - kanalizacja deszczowa do skrzynek rozsączających na terenie działki - instalacja elektryczna - instalacja ciepłej i zimnej wody - pompa ciepła - instalacje teletechniczne: - instalacja TV, Internet, domofon, - panele fotowoltaiczne (przystosowanie do instalacji paneli i konwerterów przez klientów)

	Dostęp do drogi publicznej	Nieruchomość Przedsięwzięcia posiada pośredni dostęp do drogi publicznej, tj. ul. Białego Dębu, poprzez ustanowione służebności gruntowe.
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	NIE DOTYCZY	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	NIE DOTYCZY	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	NIE DOTYCZY	
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	NIE DOTYCZY	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	NIE DOTYCZY	

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Wzór umowy , o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
2. Plan zagospodarowania terenu Przedsięwzięcia Deweloperskiego
- 2a. Zamienny plan zagospodarowania terenu Przedsięwzięcia Deweloperskiego
3. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem Lokalu Mieszkalnego oraz Rzut Lokalu Mieszkalnego/ Rzut domu
4. Standard wykończenia lokali mieszkalnych oraz budynku
5. Mapa terenu w odległości 1 km

6. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)
7. Pełnomocnictwo