Data sporządzenia prospektu 23.10.2026 r.

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

PROSPEKT INFORMACYJNY

DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO POD NAZWĄ

„Ursus Centralny VI (2D)”,

przy ul. E. Habicha 1, 3, 3A i ul. Silnikowej 24 w Warszawie

dla Lokalu Mieszkalnego ___ w budynku ___/

CZĘŚĆ OGÓLNA

I.DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

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

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA **„Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Ursus Centralny” spółka komandytowa** z siedzibą w Warszawie (dalej także jako: Deweloper) jest spółką celową należącą do Grupy kapitałowej Ronson utworzoną w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego Ursus Centralny 2D.	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Ursus Centralny 2E – 3 budynki przy ul. ul. E. Habicha 5, 5A i Giserska 21 w Warszawie

Data rozpoczęcia	**15.03.2023 r.**
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Decyzja nr IIWT/617/U/2024 z dnia 19 listopada 2024 r., prawomocna z dniem 20 listopada 2024 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Ursus Centralny 2A – 2 Budynki, ul. Karola Taylora 6 (bud. 1) i ul. Karola Taylora 6A (bud. 2), Warszawa
Data rozpoczęcia	**04.05.2020 r.**
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Zaświadczenie PINB nr IIOT/238/2021 z dnia 8 listopada 2021r. o braku sprzeciwu do przystąpienia do użytkowania zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażem podziemnym i naziemnymi miejscami parkingowymi, z infrastrukturą techniczną, z dojazdami i elementami zagospodarowania terenu, etap I faza A – bud nr 1 i 2 na części działki ew. nr 98/2 z obrębu 2-09-09 przy ul. Taylora 6 i 6A w dzielnicy Ursus m. st. Warszawy.
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Ursus Centralny 2B – 2 Budynki, ul. Karola Taylora 4 (bud. 3) i ul. Karola Taylora 4A (bud. 4), Warszawa
Data rozpoczęcia	**01.06.2021 r.**
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Decyzja nr PINB IIOT.5121.34.2023.BO z dnia 30 marca 2023 r. o udzielenie Inwestorowi pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami przy ul. Karola Taylora 4 (bud. 3) i budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Karola Taylora 4A (bud. 4), z garażem podziemnym i naziemnymi miejscami parkingowymi, infrastrukturą techniczną, z dojazdami i elementami zagospodarowania terenu na terenie działki ew. 98/2 (obecnie działka ew. nr 98/8) z obrębu 2-09-09 przy ul. Karola Taylora w Warszawie (etap I).

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł.	~~TAK~~ / NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, nr działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego [1]	Działka ewidencyjna nr: 226 z obrębu 2-09-09, ul. Edwarda Habicha 1, 3, 3A i ul. Silnikowej 24 w Warszawie
Nr księgi wieczystej	**WA5M / 00508493 / 5**
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV wpisana jest hipoteka umowna do kwoty 225.000.000,00 zł (dwieście dwadzieścia pięć milionów złotych) na rzecz banku PKO BP SA („Bank") na zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych, obejmujących wszystkie kwoty, w tym kapitał i odsetki umowne, odsetki za opóźnienie, opłaty, prowizje, przyznane koszty postępowania, obciążenia, wydatki oraz świadczenia uboczne w postaci roszczeń o naprawienie szkody wynikającej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań, z tytułu: 1) umowy kredytu inwestorskiego Nowy Dom nr 49 1020 1068 0000 1296 0322 9630 z dnia 27 czerwca 2025 roku, w kwocie 138.000.000,00 złotych, 2) umowy kredytu obrotowego odnawialnego nr 79 1020

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

	1068 0000 1602 0540 2906 z dnia 27 czerwca 2025 roku, w kwocie 12.000.000,00 złotych, na podstawie następujących stosunków prawnych: 1) umowa kredytu inwestorskiego Nowy Dom nr 49 1020 1068 0000 1296 0322 9630 z dnia 27 czerwca 2025 roku, 2) umowa kredytu obrotowego odnawialnego nr 79 1020 1068 0000 1602 0540 2906 z dnia 27 czerwca 2025 roku („**Hipoteka**"). W dziale IV widnieje wzmianka o wniosku oznaczona jako WPIS ROSZCZENIA O USTANOWIENIE HIPOTEKI oraz wzmianka o wniosku DZ.KW./WA5M/50869/26/1 z dnia 17 września 2026 roku oznaczona jako WY-KREŚLENIE HIPOTEKI i dotyczy ona wykreślenia ww. Hipoteki. Zgodnie z załączonym do ww. wniosku pismem wydanym w dniu 15 września 2026 roku przez Bank, Bank stosownie do treści art. 95 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Prawo bankowe, oświadczył, że nastąpiła całkowita i nieodwołalna spłata wszelkich zobowiązań Dewelopera z tytułu ww. umowy kredytu inwestorskiego i ww. umowy kredytu obrotowego odnawialnego, wobec powyższego Bank zwolnił zabezpieczenie w postaci Hipoteki na Nieruchomości i wyraził zgodę na jej wykreślenie. 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 wnioski o wpis roszczeń banków hipotecznych o ustanowienie na rzecz banków hipotecznych hipotek dla zabezpieczenia spłaty kredytów, na nieruchomościach lokalowych jednocześnie z wyodrębnieniem lokali. Z tego względu: • w dziale IV księgi wieczystej widoczna jest / są wzmianki /wzmianka dot. roszczenia o ustanowienie hipoteki / hipotek na poszczególnych nieruchomościach lokalowych; • wraz z procesem sprzedaży poszczególnych lokali objętych zadaniem inwestycyjnym, w dziale IV księgi wieczystej widoczne będą dalsze wzmianki oraz wpisy dot. roszczenia o ustanowienie hipoteki / hipotek na poszczególnych nieruchomościach lokalowych.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości [2)]	**NIE DOTYCZY**
Informację dotyczące istniejących obiektów położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia [3]	Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości): • sąsiedztwo - ul. Silnikowej (od strony południowej inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe, • bezpośrednie sąsiedztwo - ul. Habicha (od północnej strony inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo linii kolejowych, • sąsiedztwo stacji kolejowej Warszawa Ursus (ok. 0,5 km na południe od inwestycji), • sąsiedztwo stacji kolejowej Warszawa Ursus Północny (ok. 0,7 km na północny wschód od inwestycji), • sąsiedztwo napowietrznych linii elektroenergetycznych m.in. wzdłuż

[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.

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">ul. Gierdziejewskiego i ul. Szamoty (wzdłuż torów kolejowych),
• sąsiedztwo stacji elektroenergetycznej Szamoty przy ul. Szamoty 11
• sąsiedztwo firmy produkcyjno – handlowo - magazynowej (Korurs) przy ul. Gierdziejewskiego 17 i 19,
• sąsiedztwo terenu produkcyjno – usługowo – biurowego przy ul. Gierdziejewskiego 7,
• sąsiedztwo centrów logistycznych przy ul. Gierdziejewskiego,
• sąsiedztwo parku biznesu (Diamond Business Park) przy ul. Posag 7 Panien 1 i 1A,
• sąsiedztwo cmentarza przy ul. Rakuszanki,
• sąsiedztwo centrum handlowego Factory Ursus,
• sąsiedztwo terenów mieszkaniowych (w tym placów zabaw), przemysłowych, magazynowych i innych usługowych,
Cześć obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (m.in. na południe od ul. Rakuszanki, ul. Jagiełły, ul. Silnikowej i ul. Bandurskiego) znajduje się na obszarze, objętym uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie. Powyższy obszar jest oznaczony w uchwale jako obszar ograniczonego użytkowania (możliwe uciążliwości hałasowe).

Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Akty planowana przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</td><td>Plan ogólny gminy</td><td>Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy.

Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zostało uchwalone przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmienione Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., uzupełnioną Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmienione Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r., Uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r. oraz Uchwałą nr LIII/1611/2021 z 26 sierpnia 2021 r.

https://architektura.um.warszawa.pl/ studium2006</td></tr>
<tr><td>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</td><td>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich – część I, przyjęty uchwałą nr LXXXV/2213/2014 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 3 lipca 2014 r.

https://architektura.um.warszawa.pl/ informacje-o-planach</td></tr>
<tr><td>Miejscowy plan odbudowy</td><td>Brak informacji o terenach w promieniu 1 km od planowanej inwestycji</td></tr>
</table>

	Inne [4]	Brak informacji o terenach w promieniu 1 km od planowanej inwestycji
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[5]	Przeznaczenie terenu	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 5.1.

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

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

	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 5.1.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 5.2.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 5.2.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 5.2.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 5.2.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 5.2.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 5.2.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 5.2.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: NIE DOTYCZY	
	gabaryty	NIE DOTYCZY
	forma architektoniczna	NIE DOTYCZY
	usytuowanie linii zabudowy	NIE DOTYCZY
	intensywność wykorzystania terenu	NIE DOTYCZY
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	NIE DOTYCZY

	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE DOTYCZY
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	NIE DOTYCZY
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	NIE DOTYCZY
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	NIE DOTYCZY
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	NIE DOTYCZY
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	NIE DOTYCZY
	Nadziemna intensywność zabudowy	NIE DOTYCZY
	Wysokość zabudowy	NIE DOTYCZY
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym [6] , zawarte w:	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 4.2
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 4.8
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 4.3
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 4.13
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy (nie został uchwalony na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji)
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy - teren w promieniu 1 km od planowanej inwestycji nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, a także na obszarze wystąpienia powodzi - raz na 10 lat (wysokie prawdopodobieństwo powodzi), raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo powodzi) i raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi)
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	

[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 zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 4.5
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 4.6
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Załącznik nr 8 - ROZDZIAŁ 4.7
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	Tak*[7]	~~Nie~~*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	Tak*	~~Nie~~*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	~~Tak~~*	Nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał:	Przedsięwzięcie realizowane jest na podstawie ostatecznej decyzji numer **221/URS/2021**, wydanej z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy w dniu **03.09.2021 roku**, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, która nie jest zaskarżona („**Pozwolenie na Budowę**").	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	NIE DOTYCZY (w trakcie realizacji)	
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 2023		

*niepotrzebne skreślić

r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	NIE DOTYCZY	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	NIE DOTYCZY	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych nastąpiło w dniu **02.09.2024 r.** Zakończenie prac budowlanych planowane jest do dnia **16.11.2026 r.**	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Przedsięwzięcie Deweloperskie „Ursus Centralny VI" – 4 budynki mieszkalne wielorodzinne **7, 8, 9 i 10** na wspólnym garażu podziemnym.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Lokalizacja budynków na działce przedstawia mapa sytuacyjna stanowiąca **Załącznik nr 2** do niniejszego Prospektu Informacyjnego. **Odległość między budynkami wskazano na załączniku.**
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiar powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego zostanie dokonany zgodnie z zasadami obmiaru powierzchni określonymi w rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r., poz. 462), tj, w oparciu o normę Powierzchnia Lokalu Mieszkalnego zostanie ustalona na podstawie pomiarów powykonawczych zgodnie z zasadami obmiaru powierzchni określonymi w polskiej normie **PN-ISO 9836:1997** ustalonej przez Polski Komitet Normalizacyjny	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych - kredyt, środki własne, inne	Środki własne – **co najmniej 20 %** Kredyt (spłacony) + środki pochodzące z wpłat Klientów – **pozostała część**
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Deweloper na realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego może zaciągać kredyty i pożyczki bankowe oraz ustanawiać w związku z tym na rzecz banków udzielających powyższe kredyty i pożyczki przewidziane prawem zabezpieczenia, a w szczególności obciążać hipotekami Nieruchomość. W dniu 27 czerwca 2025 r. Deweloper zawarł Umowę Kredytu z Bankiem PKO BP SA, zabezpieczoną Hipoteką – opisanych szczegółowo w pkt. III niniejszego prospektu, powyżej. Kredyt, zgodnie z oświadczeniem Banku z dnia 15.09.2026 r. został całkowicie spłacony, a Bank wyraził zgodę na wykreślenie Hipoteki z księgi wieczystej.

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	*(postanowienia z umowy)* Deweloper w dniu 22 sierpnia 2024 roku zawarł Umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Nr 38330379 ze spółką pod firmą Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie 12.1 Zgodnie z Umową Rachunku Powierniczego: 12.1.1. Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy na prowadzonym w ramach Rachunku Powierniczego, indywidualnym rachunku nabywcy, 12.1.2. Pierwsza wpłata danego nabywcy może być wniesiona na rachunek nie wcześniej niż po upływie 3 dni roboczych od dnia dostarczenia przez Dewelopera do Banku dokumentów, o których mowa w § 4 ust. 1 Umowy Rachunku Powierniczego. Bank nie odrzuca dokonanych wpłat przed rejestracją nabywców. 12.1.3. Deweloper ma prawo dysponować środkami pieniężnymi wypłacanymi z Rachunku Powierniczego wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego. 12.1.4. Wypłata środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku Powierniczym wymaga złożenia przez Dewelopera pisemnego zlecenia wypłaty wraz z oświadczeniem, którego wzór stanowi załącznik do Umowy Rachunku Powierniczego. 12.1.5. Wypłata środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku Powierniczym będzie dokonana w formie przelewu na rachunek wskazany przez Dewelopera zgodnie z § 9 ust. 1 Umowy Rachunku Powierniczego. 12.1.6. Bank dokona zatwierdzenia wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku Powierniczym po każdorazowej kontroli, zaś wypłata nastąpi zgodnie z terminem wskazanym w § 12 Umowy Rachunku Powierniczego po stwierdzeniu spełnienia przez Dewelopera warunków wypłaty. Termin wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku Powierniczym, liczony jest od dnia stwierdzenia przez Bank, że Deweloper spełnił wszystkie warunki wypłaty, o których mowa w § 11 oraz § 12 Umowy Rachunku Powierniczego. 12.1.7. Bank wypłaca środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia Umowy i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego. 12.1.8. Kwotę należną za realizację ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, Bank wypłaca na podstawie otrzymanego zlecenia wypłaty wraz z wypisem aktu notarialnego Umowy Przeniesienia Własności zawartej Nabywcą w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca. 12.1.9. Wypłata środków zgromadzonych na Rachunku Powierniczym, nastąpi po stwierdzeniu przez Bank zakończenia wskazanego w zleceniu wypłaty etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, z zastrzeżeniem § 11 ust. 3 – 8 Umowy Rachunku Powierniczego, przy czym musi zostać zachowana kolejność etapów określona w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego (wypłata z danego etapu może nastąpić wyłącznie po dokonaniu wypłaty z etapów poprzedzających).	

[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

	12.1.10. Przed wypłatą środków zgromadzonych na Rachunku Powierniczym, Bank, samodzielnie lub poprzez wyspecjalizowany podmiot zewnętrzny działający w imieniu Banku dokona kontroli zakończenia każdego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego wskazanego w dyspozycji wypłaty. Kontrola polega w szczególności na inspekcji placu budowy oraz sprawdzeniu w dzienniku budowy udokumentowania zakończenia prac składających się na dany etap realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, a także kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym Przedsięwzięcia Deweloperskiego. W trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera. Deweloper powinien dostarczyć dokumenty na żądanie Banku lub wyspecjalizowanego podmiotu zewnętrznego działającego w imieniu Banku. Koszty kontroli ponosi Deweloper. Ponadto zakres kontroli wskazany jest również w § 11 ust. 5 pkt 1) i 2) Umowy Rachunku Powierniczego. 12.1.11. Bank nie wypłaci Deweloperowi środków zgromadzonych na Rachunku Powierniczym w przypadkach wskazanych w § 11 ust. 6 pkt od 1) do 18) Umowy Rachunku Powierniczego i w ww. przypadkach Bank wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych i wyznacza Deweloperowi termin na usunięcie nieprawidłowości, a wypłata środków pieniężnych nastąpi wyłącznie po usunięciu ww. nieprawidłowości. 12.1.12. W przypadku gdy Bank dokonał z Rachunku Powierniczego wypłaty środków pieniężnych za zrealizowany etap Przedsięwzięcia Deweloperskiego, a po dokonaniu tej wypłaty, na Rachunek Powierniczy wpłynęły kolejne środki pieniężne za zrealizowany etap Przedsięwzięcia Deweloperskiego, Bank wypłaca te kolejne środki na rachunek, o którym mowa w § 9 ust. 1 Umowy Rachunku Powierniczego, w terminie, o którym mowa w § 12 ust. 2 Umowy Rachunku Powierniczego, bez składania przez Dewelopera zlecenia wypłaty wraz z oświadczeniem, o którym mowa w § 10 ust. 2 Umowy Rachunku Powierniczego. 12.1.13. Termin oraz maksymalna kwota do wypłaty z Indywidualnego Rachunku Nabywcy określone są w § 12 ust. 2 i ust. 3 Umowy Rachunku Powierniczego. 12.1.14. W razie odstąpienia od Umowy przez jedną ze stron w trybie określonym w art. 43 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, warunkiem wypłaty środków pieniężnych z Rachunku Powierniczego na rzecz Nabywcy jest przedłożenie w Banku, z zastrzeżeniem § 13 ust. 2-6 i § 15 Umowy Rachunku Powierniczego: 1) pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od Umowy ze zgodą na wykreślenie z księgi wieczystej wszelkich roszczeń Nabywcy z tytułu zawartej Umowy, 2) pisemnego oświadczenia Nabywcy w sprawie postępowania po odstąpieniu od Umowy albo rozwiązaniu Umowy, którego wzór stanowi załącznik do Umowy Rachunku Powierniczego. 12.1.15. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę, odstąpienie od Umowy przedstawione przez Nabywcę, powinno zawierać potwierdzenie Dewelopera, że zostało mu ono doręczone. 12.1.16. Składane przez Nabywcę oświadczenia, o których mowa w art. 12.1.14 Umowy, wymagają podpisu notarialnie poświadczonego, z zastrzeżeniem art. 12.1.17 Umowy. 12.1.17. Dopuszczalne jest złożenie przez Nabywcę podpisu pod oświadczeniem, o którym mowa w art. 12.1.14 pkt 2) Umowy, w obecności uprawnionego pracownika Banku. 12.1.18. Po dostarczeniu do Banku dokumentów, o których mowa w art. 12.1.14 Umowy, w przypadku dokonania przez Nabywcę chociażby jednej wpłaty na Rachunek Powierniczy, Bank zablokuje na Rachunku Powierniczym środki pieniężne w wysokości odpowiadającej kwocie wpłaconej przez Nabywcę na przypisanym do niego Indywidualnym Rachunku Nabywcy. 12.1.19. Po dokonaniu blokady, o której mowa w art. 12.1.18 Umowy, środki pieniężne Nabywcy nie mogą być wypłacone przez Dewelopera. 12.1.20. W przypadku odstąpienia od Umowy, Bank przekaże Nabywcy środki pieniężne znajdujące się na przypisanym do niego Indywidualnym Rachunku Nabywcy w sposób wskazany przez Nabywcę w oświadczeniu w sprawie postępowania po odstąpieniu od Umowy / rozwiązaniu Umowy, o którym mowa w art. 12.1.14 pkt 2) Umowy, z zastrzeżeniem art. 12.1.21 Umowy. 12.1.21. W przypadku odstąpienia od Umowy, która była przedmiotem przelewu wierzytelności na rzecz banku kredytującego Nabywcę na zabezpieczenie kredytu udzielonego Nabywcy, Bank występuje do banku kredytującego Nabywcę o potwierdzenie kwoty do przekazania na rachunek banku kredytującego. 12.1.22. Przekazanie środków pieniężnych, o którym mowa w art. 12.1.20 Umowy,

	nastąpi niezwłocznie, jednakże nie później niż w terminie do 5 dni roboczych, po potwierdzeniu przez Bank, że Deweloper i Nabywca spełnili wszystkie warunki do przekazania środków pieniężnych po odstąpieniu od Umowy. 12.1.23. W przypadku rozwiązania Umowy w trybie innym niż na postawie art. 43 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, warunkiem wypłaty środków pieniężnych z Rachunku Powierniczego jest przedłożenie w Banku, z zastrzeżeniem § 15 ust. 2-6 Umowy Rachunku Powierniczego: 1) złożonego w formie aktu notarialnego oświadczenia stron Umowy o rozwiązaniu Umowy, 2) zgodnych oświadczeń stron Umowy o sposobie podziału środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę na przypisany do niego Indywidualny Rachunek Nabywcy, 3) pisemnego oświadczenia Nabywcy w sprawie postępowania po odstąpieniu od Umowy albo rozwiązaniu Umowy, którego wzór stanowi załącznik do Umowy Rachunku Powierniczego, 4) dopuszcza się złożenie aktu notarialnego zawierającego zgodne oświadczenia woli stron o rozwiązaniu Umowy o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na Rachunku Powierniczym oraz wszelkie wymagane dane występujące w oświadczeniu, o którym mowa w pkt 3) powyżej. 12.1.24. Składane przez strony Umowy oświadczenia, o których mowa w art. 12.1.23 pkt 2) i 3) Umowy, wymagają podpisów notarialnie poświadczonych, z zastrzeżeniem art. 12.1.25 Umowy. 12.1.25. Dopuszczalne jest złożenie przez Nabywcę podpisu pod oświadczeniem, o którym mowa w art. 12.1.23 pkt 3) Umowy w obecności pracownika Banku. 12.1.26. Po dostarczeniu do Banku dokumentów, o których mowa w art. 12.1.23 Umowy: 1) w przypadku dokonania przez Nabywcę chociażby jednej wpłaty na Rachunek Powierniczy, Bank zablokuje na Rachunku Powierniczym środki pieniężne w wysokości odpowiadającej kwocie zgromadzonej przez Nabywcę na przypisanym do niego Indywidualnym Rachunku Nabywcy, 2) przekaże Deweloperowi środki pieniężne znajdujące się na przypisanym do Nabywcy Indywidualnym Rachunku Nabywcy w sposób określony w oświadczeniu, o którym mowa w art. 12.1.23 pkt 2) Umowy, 3) przekaże Nabywcy środki pieniężne znajdujące się na przypisanym do niego Indywidualnym Rachunku Nabywcy w sposób wskazany przez Nabywcę w oświadczeniu w sprawie postępowania po odstąpieniu od Umowy / rozwiązaniu Umowy, o którym mowa w art. 12.1.23 pkt 3) Umowy, z zastrzeżeniem art. 12.1.27 Umowy. 12.1.27. W przypadku rozwiązania Umowy, która była przedmiotem przelewu wierzytelności na rzecz banku kredytującego Nabywcę na zabezpieczenie kredytu udzielonego Nabywcy, Bank występuje do banku kredytującego Nabywcę o potwierdzenie kwoty do przekazania na rachunek banku kredytującego. 12.1.28. Przekazanie środków pieniężnych, o którym mowa w art. 12.1.26 Umowy, nastąpi niezwłocznie, jednakże nie później niż w terminie do 5 dni roboczych, po potwierdzeniu przez Bank, że Deweloper i Nabywca spełnili wszystkie warunki do przekazania środków pieniężnych po rozwiązaniu Umowy. 12.1.29. Prawo wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi. Przesłanki wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego określa § 16 ust. 2 Umowy Rachunku Powierniczego. 12.1.30. Okres wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego liczy się od dnia skutecznego doręczenia wypowiedzenia Deweloperowi i wynosi 60 dni. 12.1.31. W przypadku wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego Bank: 1) nie dokona żadnych operacji na rzecz Dewelopera, 2) wystąpi do Dewelopera o wskazanie numeru mieszkaniowego rachunku powierniczego, otwartego w innym banku oraz nazwy banku, w którym ten rachunek został otwarty. 12.1.32. Dyspozycja przelewu środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku Powierniczym na mieszkaniowy rachunek powierniczy w innym banku zostanie wykonana niezwłocznie po potwierdzeniu przez Bank bezpośrednio w tym banku faktu zawarcia nowej umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego. 12.1.33. W przypadku niezłożenia w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy przez Dewelopera dyspozycji przelewu środków pieniężnych zgromadzonych na

	Rachunku Powierniczy na mieszkaniowy rachunek powierniczy w innym banku, Bank: 1) zamyka Rachunek Powierniczy, 2) zwraca nabywcom środki pieniężne w wysokości wynikającej w sald indywidualnych rachunków nabywców, po ustaleniu sposobu zwrotu środków pieniężnych nabywcom, z zastrzeżeniem art. 12.1.34 Umowy. 12.1.34. W przypadku, o którym mowa w art. 12.1.33 Umowy, jeśli zwrot środków pieniężnych Nabywcy związany jest z Umową, która była przedmiotem przelewu wierzytelności na rzecz banku kredytującego Nabywcę na zabezpieczenie kredytu udzielonego Nabywcy, Bank wystąpi do banku kredytującego Nabywcę o potwierdzenie kwoty do przekazania na rachunek banku kredytującego Nabywcę. 12.1.35. W przypadku kontaktu z nabywcami w celu ustalenia sposobu zwrotu środków pieniężnych, o których mowa w art. 12.1.33 pkt 2) Umowy, Bank wysyła korespondencję na adresy nabywców wskazane w umowach z nabywcami przedłożonych do Banku przez Dewelopera. 12.1.36. Zwrot nabywcom środków pieniężnych, o którym mowa w art. 12.1.33 pkt 2) Umowy, nastąpi niezwłocznie, jednakże nie później niż w terminie do 5 dni roboczych, po potwierdzeniu przez Bank, spełnienia warunków, o których mowa w art. 12.1.34 Umowy i art. 12.1.35 Umowy. 12.1.37. Bank jest zobowiązany poinformować Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o wypowiedzeniu Umowy Rachunku Powierniczego w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia. 12.1.38. Bank na pisemny wniosek Nabywcy przekazuje Nabywcy informację dotyczącą wpłat i wypłat zaewidencjonowanych na przypisanym do niego Indywidualnym Rachunku Nabywcy. 12.1.39. Dostęp do informacji o Rachunku Powierniczym odbywa się przy wykorzystaniu indywidualnych danych uwierzytelniających. 12.1.40. Z zastrzeżeniem § 21 Umowy Rachunku Powierniczego, Umowa Rachunku Powierniczego jest zawarta na czas nieoznaczony, jednakże nie dłuższy niż okres niezbędny do całkowitego spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera na poczet nabycia prawa, o którym mowa w § 3 ust. 2 Umowy Rachunku Powierniczego, przez wszystkich nabywców, którzy zawarli z Deweloperem umowy przed zakończeniem Przedsięwzięcia Deweloperskiego. 12.1.41. Zamknięcie Rachunku Powierniczego następuje w przypadku rozwiązania Umowy Rachunku Powierniczego. 12.1.42. Bank zamknie Rachunek Powierniczy na wniosek Dewelopera, po potwierdzeniu, że: 1) wszyscy nabywcy całkowicie spełnili na rzecz Dewelopera świadczenia pieniężne wynikające z umów zawartych przed zakończeniem Przedsięwzięcia Deweloperskiego, 2) saldo Rachunku Powierniczego wynosi „0”, 3) nastąpiło przeniesienie praw z ostatniej umowy z nabywcą w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego. 12.1.43. W przypadku wypowiedzenia umowy przez Bank, rozwiązanie Umowy Rachunku Powierniczego następuje z chwilą upływu okresu wypowiedzenia, o którym mowa w § 16 ust. 4 Umowy Rachunku Powierniczego. 12.1.44. W chwili rozwiązania Umowy Rachunku Powierniczego wygasa Umowa o rozliczenie składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. 12.1.45. Za świadczone usługi, dotyczące Rachunku Powierniczego, których listę zawiera załącznik do Umowy Rachunku Powierniczego „Indywidualne warunki naliczania i pobierania opłat i prowizji,” Bank pobiera prowizje i opłaty bankowe w wysokości ustalonej z Deweloperem i pobiera je w formie bezgotówkowej w ciężar rachunku Dewelopera o numerze wskazanym w Umowie Rachunku Powierniczego bez odrębnej dyspozycji Dewelopera na zasadach wskazanych w § 23 Umowy Rachunku Powierniczego. 12.2. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że zgodnie z Umową Rachunku Powierniczego składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny rozliczane są na zasadach określonych w §7 Umowy Rachunku Powierniczego, tj.: 12.2.1. Podstawą wyliczenia wysokości składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy w związku z realizacją Umowy. 12.2.2. Składka na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny stanowi iloczyn wartości

	stawki procentowej określonej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na DFG, która na dzień zawarcia Umowy Rachunku Powierniczego wynosi 0,45 % oraz wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę zgodnie z § 6 Umowy Rachunku Powierniczego. 12.2.3. Strony Umowy Rachunku Powierniczego dopuszczają dwa modele naliczania i przekazywania składek na DFG. W przypadku zastosowania pierwszego z nich, Deweloper zobowiązuje się do dokonywania wpłaty środków pieniężnych na rachunek wskazany pisemnie przez Bank w celu opłacenia składek w terminie 7 dni od dnia dokonania przez Nabywcę wpłaty, o której mowa w § 7 ust. 1 Umowy Rachunku Powierniczego. W przypadku zastosowania drugiego modelu, strony Umowy Rachunku Powierniczego zawierają Umowę o rozliczenie składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny na podstawie, której Deweloper zobowiązuje się do zapewnienia środków pieniężnych na rachunku wskazanym w Umowie Rachunku Powierniczego o rozliczenie składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny w terminie 7 dni od dnia dokonania przez Nabywcę wpłaty, o której mowa w § 7 ust. 1 Umowy Rachunku Powierniczego. Zawarcie przez strony Umowy Rachunku Powierniczego - Umowy o rozliczenie składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny oznacza wybór drugiego modelu rozliczania składek. W przypadku nie zawarcia przez strony Umowy Rachunku Powierniczego - Umowy o rozliczenie składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny lub jej rozwiązania obowiązującym jest pierwszy model. 12.2.4. Bank przekaże środki z tytułu składek wpłaconych przez Dewelopera na rachunek wskazany przez Bank w sposób określony § 7 ust. 3 Umowy Rachunku Powierniczego na rachunek DFG w terminie 7 dni od daty wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na jego rzecz, z zastrzeżeniem ust. § 7 ust. 8 Umowy Rachunku Powierniczego. 12.2.5. Bank na podstawie Umowy Rachunku Powierniczego o rozliczenie składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny naliczy i pobierze oraz przekaże środki w wysokości odpowiadającej składkom, z rachunku wskazanego w Umowie o rozliczenie składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny na rachunek DFG bez odrębnej dyspozycji Dewelopera, w terminie wskazanym w Umowie o rozliczenie składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny nie dłuższym jednak niż 7 dni, na co Deweloper wyraża zgodę. Wzór Umowy o rozliczenie składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny stanowi załącznik do Umowy Rachunku Powierniczego. 12.2.6. Bank w przypadku stwierdzenia niewystarczających środków na pokrycie składek wynikających z udostępnionych środków przez Nabywcę lub wpłat Nabywcy, dokonuje wstrzymania wypłaty danej transzy do czasu wyjaśnienia nieprawidłowości. 12.2.7. W sytuacji, gdy Bank pobierze lub otrzyma składkę od Dewelopera, ale nie będzie w posiadaniu danych Nabywcy związanych ze składką, które umożliwiają jego identyfikację, Bank nie ma obowiązku uiszczenia składki do DFG do czasu uzupełnienia danych Nabywcy przez Dewelopera. 12.2.8. W przypadku rozwiązania Umowy o rozliczenie składek na DFG, Deweloper od momentu rozwiązania Umowy o rozliczenie składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, zobowiązuje się do dokonywania wpłat składek na DFG w należnej wysokości na rachunek wskazany przez Bank w sposób określony w § 7 ust. 3 Umowy Rachunku Powierniczego. 12.2.9. Koszty prowadzenia rachunku powierniczego ponosi Deweloper.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	**Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie**
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Harmonogram prezentuje tabela poniżej

Etapy	Co zawiera dany etap Przedsięwzięcia Deweloperskiego	Termin realizacji	Szacunkowy podział kosztów

Etap 1	Przygotowanie Zadania inwestycyjnego i czynności niezbędne do rozpoczęcia budowy: nabycie prawa do nieruchomości, przygotowanie projektu budowlanego oraz zabezpieczenie placu budowy.	16.09.2024 (wykonany)	10,0%
Etap 2	Przygotowanie projektu wykonawczego, organizacja placu budowy, ogrodzenie placu budowy, ustawienie i podłączenie zaplecza budowy. Start robót ziemnych.	30.01.2025 (wykonany)	10%
Etap 3	Roboty ziemne do poziomu płyty fundamentowej.	02.06.2025 (wykonany)	10,0%
Etap 4	Wykonanie płyty fundamentowej i instalacji odgromowej oraz sanitarnej w obrębie płyty fundamentowej.	24.10.2025 (wykonany)	10,0%
Etap 5	Wykonanie stanu zero przez co rozumie się osiągnięcie projektowanego poziomu 0,00 branży konstrukcyjnej dla stanu surowego. Wykonanie konstrukcji parteru i 1 piętra łącznie ze stropem nad 1 piętrem.	29.12.2025 (wykonany)	10,0%
Etap 6	Zakończenie stanu surowego otwartego przez co rozumie się zakończenie robót betoniarskich i murowych związanych z konstrukcją budynku.	27.04.2026 (wykonany)	15,0%
Etap 7	Dostawa i montaż stolarki okiennej. Wykonanie izolacji termicznej i przeciwwodnej na dachu. Wykonanie ścian działowych. Rozpoczęcie prac instalacyjnych w garażu oraz na kondygnacjach nadziemnych.	31.03.2026 (wykonany)	10,0%
Etap 8	Zakończenie prac elewacyjnych. Montaż balustrad. Dostawa i montaż drzwi wewnętrznych. Dostawa i montaż wind. Sieci i przyłącza sanitarne i elektryczne.	31.10.2026 (wykonany)	15,0%
Etap 9	Zakończenie robót budowlanych kubaturowych i infrastrukturalnych i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.	30.11.2026	10,0%
			100%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	**BRAK WALORYZACJI**		

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
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 deweloperskiej)* **Artykuł 4.2 (możliwość rozwiązania umowy)** **4.2** W przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług („VAT"), wpływającej na wysokość Ceny, powyżej 8% przed dokonaniem pełnego rozliczenia Ceny, Nabywca będzie uprawniony do rozwiązania Umowy, przy czym Strony zawrą stosowne porozumienie o rozwiązaniu Umowy. W takim przypadku Nabywca doręczy Deweloperowi pisemne oświadczenie o woli rozwiązania Umowy w ciągu 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o podwyższeniu Ceny w związku z wejściem w życie przepisów dotyczących podwyższenia stawki VAT. Termin zawarcia porozumienia o rozwiązaniu Umowy wyznacza Deweloper. Strony zgodnie postanawiają, iż porozumienie o rozwiązaniu Umowy zostanie zawarte w formie aktu notarialnego najpóźniej w terminie 14 (czternastu) dni od daty skutecznego doręczenia Deweloperowi przez Nabywcę wezwania do zawarcia ww. porozumienia oraz zawierać będzie wniosek do sądu o wykreślenie roszczeń ujawnionych na rzecz Nabywcy na podstawie Umowy, z ksiąg wieczystych, w których roszczenie to zostanie ujawnione. Koszty rozwiązania Umowy ponosi Nabywca. W przypadku rozwiązania Umowy zgodnie z niniejszym artykułem, kwota wpłacona przez Nabywcę tytułem Ceny zostanie mu zwrócona w następujący sposób: a) kwota znajdująca się na Rachunku Powierniczym zostanie wypłacona Nabywcy przez Bank na zasadach określonych w art. 12 Umowy, b) kwota wypłacona Deweloperowi przez Bank z Rachunku Powierniczego zostanie wypłacona Nabywcy przez Dewelopera w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia rozwiązania Umowy. Nieskorzystanie przez Nabywcę z uprawnienia do rozwiązania Umowy na mocy porozumienia w powyższym terminie oznacza utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia. W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do rozwiązania Umowy na mocy porozumienia z powodu podwyższenia stawki podatku VAT, Cena zostanie podwyższona o kwotę wynikającą ze wzrostu podatku VAT, w taki sposób, że do kwot netto przypadających do zapłaty po dniu podwyższenia stawki VAT, Deweloper doliczy podatek obowiązujący w dniu wystawienia faktury, a Nabywca zobowiązany będzie do zapłacenia kwoty wynikającej ze wzrostu podatku VAT w terminie wskazanym przez Dewelopera, nie krótszym niż 14 (czternaście) dni od dnia doręczenia Nabywcy stosownego wezwania, w którym będzie wskazany rachunek, na jaki należy dokonać płatności ww. kwoty. Nabywcy nie przysługuje prawo do rozwiązania Umowy na podstawie niniejszego artykułu, jeżeli Deweloper poinformował go, iż mimo zmiany stawki VAT, Cena nie uległa zmianie (w szczególności na skutek obniżenia ceny netto przez Dewelopera, do czego Deweloper upoważniony jest na mocy Umowy). **Artykuł 4.6 (możliwość odstąpienia od umowy)** **4.6.** W przypadku, gdy różnica w powierzchni, o której mowa w artykule 4.5. będzie większa niż 1,5 % (jeden i pół procenta), a także w przypadku, gdy ze względu na różnicę w powierzchni Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty na rzecz Dewelopera różnicy w cenie na zasadach wynikających z art. 4.5, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy. Powyższe prawo odstąpienia od Umowy Nabywca może wykonać poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie z podpisami notarialnie poświadczonymi (obejmującego również zgodę na wykreślenie roszczeń z księgi wieczystej) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia, kiedy Deweloper poinformował Nabywcę o różnicy w powierzchni oraz o dopłacie, o których

	mowa powyżej w niniejszym zdaniu, ale nie później niż do dnia 31 października 2027 roku. Nieskorzystanie przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia w powyższym terminie oznacza utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia. Postanowienia artykułu 11 i 12 Umowy w zakresie zwrotu środków stosuje się odpowiednio. W sytuacji, w której różnica wpłynie na zwiększenie Ceny, a Nabywca nie skorzysta z prawa do odstąpienia, Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty na rzecz Dewelopera tej różnicy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia uzyskania przez Nabywcę informacji o wysokości kwoty podlegającej dopłacie. W sytuacji, w której różnica wpłynie na zmniejszenie Ceny, a Nabywca nie skorzysta z prawa do odstąpienia, Nabywca będzie uprawniony do pomniejszenia wpłaty ostatniej raty Ceny, a jeśli ostatnia rata została już przez Nabywcę zapłacona, kwota tej różnicy będzie podlegała zwrotowi na rzecz Nabywcy w terminie 14 (czternastu) dni od daty wskazania przez Nabywcę numeru rachunku bankowego, który nadpłata ma zostać zwrócona, a w przypadku dokonania przez Nabywcę cesji wierzytelności na rzecz banku finansującego nabycie Lokalu, zostanie zwrócona na rachunek wskazany przez bank w zawiadomieniu o dokonaniu cesji. W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od Umowy Deweloper dokona stosownych rozliczeń, o których mowa w niniejszym art. 4.5 Nabywcy nie przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy na podstawie niniejszego artykułu, jeżeli Deweloper poinformował go, iż mimo przesłanek do podwyższenia Ceny wynikającej z powstania różnicy pomiędzy projektowaną Powierzchnią Użytkową Lokalu, a powierzchnią wynikającą z ostatecznego obmiaru dokonanego po wybudowaniu Lokalu, Cena nie uległa zwiększeniu. **Artkuł 7 (odbiory)** **7.9.** Nabywca może odmówić dokonania Odbioru w przypadku stwierdzenia podczas Odbioru, że Lokal posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w Protokole Odbioru. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w Protokole Odbioru, stosuje się terminy określone w art. 7.7. i 7.8. powyżej, z tym, że **po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od Umowy**. **7.11.** Odmowa dokonania Odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego Odbioru wymaga przedstawienia przez Nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia odmowy Odbioru. Bieg terminu, o którym mowa w art. 11.3 Umowy, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca zobowiązany jest przedstawić Deweloperowi opinię rzeczoznawcy niezwłocznie, jednak nie później niż 3 dni od dnia jej doręczenia Nabywcy. **W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii istnienia wady istotnej Nabywca może odstąpić od Umowy.** W takim przypadku Nabywca ma 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia opinii rzeczoznawcy budowlanego na skorzystanie z prawa do odstąpienia od Umowy. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. **ARTYKUŁ 11** **ODSTĄPIENIE OD UMOWY ORAZ KARY UMOWNE, ODSZKODOWANIA I ODSETKI** **11.1.** Zgodnie z art. 43 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w następujących przypadkach: 11.1.1. Jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których w art. 35 Ustawy o Ochro-

	nie 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 jeżeli w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą Deweloper nie poinformował Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekazał mu oświadczenia banku lub kasy, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, 11.1.10. w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy; 11.1.11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy; 11.1.12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. **11.2.** W przypadkach, o których mowa w art. od 11.1.1. do 11.1.5., Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. **11.3.** W przypadku, o którym mowa w art. 11.1.6., przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na zawarcie Umowy Przeniesienia Własności, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy. **11.4.** W przypadku, o którym mowa w art. 11.1.7., Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy. **11.5.** W przypadku, o którym mowa w art. 11.1.8., Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. **11.6.** W przypadku, o którym mowa w art. 11.1.9., Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy. **11.7.** W każdym przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę, oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie praw i roszczeń Nabywcy ujawnionych w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości na podstawie Umowy. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy musi zostać złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. **11.8.** Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminach lub w wysokościach określonych w Harmonogramie Płatności, pomimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. W każdym przypadku, gdy zapłata Ceny lub którejkolwiek z rat Ceny nie jest przez Nabywcę możliwa w terminie z przyczyn siły wyższej winien on niezwłocznie poinformować pisemnie o tym fakcie Dewelopera przedstawiając

	jednocześnie przypadek siły wyższej. **11.9.** W przypadku, gdy Nabywca opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego w terminach lub w wysokościach określonych w Harmonogramie Płatności, Deweloperowi przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie (odsetki), z tym zastrzeżeniem, że łączna kwota odsetek nie może przekroczyć kwoty 4 % (cztery procent) Ceny. **11.10.** Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do Odbioru Przedmiotu Umowy lub niestawienia się Nabywcy do podpisania Umowy Przeniesienia Własności, pomimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. W każdym przypadku, gdy stawiennictwo Nabywcy nie jest możliwe w terminie z przyczyn siły wyższej winien on niezwłocznie poinformować pisemnie o tym fakcie Dewelopera przedstawiając jednocześnie przypadek siły wyższej. **11.11.** W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, o których mowa w art. 11.10. Umowy, Deweloperowi przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 4 % (cztery procent) Ceny, przy czym w każdym przypadku suma odsetek, o których mowa w art. 11.9. oraz kary umownej w przypadku odstąpienia, o której mowa w niniejszym ustępie nie może przekroczyć łącznie 4% Ceny. Deweloper jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych. **11.12.** Strony niniejszym postanawiają, że w przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera, na podstawie art. 11.8 i 11.10 powyżej, Umowa przestaje wiązać począwszy od dnia wykonania tego prawa (tj. ex nunc), a zatem postanowienia dotyczące zadatku, kar umownych, odszkodowania oraz odsetek pozostają w mocy. **11.13.** W sytuacji, w której prawa i roszczenia Nabywcy wynikające z Umowy zostały ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości i którakolwiek ze Stron odstąpiłaby od Umowy (albo Umowa zostałaby rozwiązana za porozumieniem Stron), zwrot przez Dewelopera kwot wpłaconych przez Nabywcę na Indywidualny Rachunek Nabywcy w części wypłaconej Deweloperowi przez Bank, 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 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. 11.14. 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 księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości bądź z innych ksiąg wieczystych, w których prawa te i roszczenia te zostaną ujawnione. **11.14.** Celem zabezpieczenia wykonania zobowiązania Nabywcy wynikającego z art. 45 ust. 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, Nabywca zobowiązuje się, że przy zawarciu Umowy złoży oświadczenie, w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, o wyrażeniu bezwarunkowej zgody na wykreślenie roszczenia ujawnionego na jego rzecz w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, na wniosek złożony na podstawie Umowy (dalej „Zgoda"). Zgoda zostanie złożona w depozycie notarialnym w kancelarii notarialnej, w której zostanie zawarta Umowa. Warunkiem wydania Deweloperowi z depozytu Zgody będzie okazanie notariuszowi oświadczenia o odstąpieniu od Umowy przez którąkolwiek ze Stron w formie co najmniej z podpisem notarialnie poświadczonym albo okazanie wypisu aktu notarialnego potwierdzającego rozwiązanie Umowy lub przeniesienie przez Nabywcę ogółu praw i obowiązków wynikających z Umowy na inną osobę, za zgodą Dewelopera. Deweloper zobowiązuje się, że nie skorzysta z powyższej Zgody przed upływem 7 (siedmiu) dni od złożenia przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. Nabywca upoważnia radców prawnych Grzegorza Podlipskiego (numer

	wpisu WA-8292), Magdę Kwiatkowską - Świstak (numer wpisu WA-14129), oraz adwokata Annę Wojewodę (numer wpisu WAW/ADW/7434) (każdego z ww. do samodzielnego działania) - do złożenia wniosku do właściwego sądu o wykreślenie wyżej opisanego roszczenia. W sytuacji, gdy nie zaistnieją przesłanki do wydania Deweloperowi Zgody z depozytu, Zgoda zostanie wydana Nabywcy niezwłocznie po zawarciu Umowy Przeniesienia Własności, co zostanie potwierdzone protokołem. **11.15.** W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, w celu realizacji przez Fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od Umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.

INNE INFORMACJE

I. HIPOTEKA

Jako zabezpieczenie wierzytelności Banku z tytułu kredytu ustanowiona została na rzecz Banku Hipoteka na przysługującym Kredytobiorcy prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości, opisana w cz. III niniejszego prospektu. Zgodnie z oświadczeniem Banku z dnia 15.09.2026, wierzytelności zabezpieczone Hipoteką zostały spłacone, a Bank wyraził zgodę na wykreślenie Hipoteki z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. W dniu 17.09.2026 został złożony wniosek o wykreślenie Hipoteki z ww. księgi wieczystej.

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 (KRS);
3) pozwoleniem na budowę;
4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata – tj. sprawozdaniem spółki dominującej (tj. Ronson SE) oraz spółki celowej;
5) projektem budowlanym;
6) Umową MRP

Treść przepisu (wzoru):

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, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
5) projektem budowlanym;
6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
9) dokumentem potwierdzającym:
a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego

odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w PKO BP S.A., prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).
Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec PKO BP 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 lub kasy, 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 lub kasy,
– wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
– PKO BP S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych:

Bank Polski

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 2023 r. poz. 2488).. 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 wynosi **..... zł** i zostanie powiększona o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) w wysokości [●]%, a zatem cena brutto lokalu mieszkalnego wynosi **..... zł**

	Cena netto prawa do wyłącznego korzystania z Miejsca Garażowego wynosi … zł netto i zostanie powiększona o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) w wysokości 8%, a zatem cena brutto prawa do wyłącznego korzystania z Miejsca Garażowego wynosi … zł. Cena netto prawa do wyłącznego korzystania z Miejsca Garażowego Rodzinnego wynosi … zł netto i zostanie powiększona o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) w wysokości 8%, a zatem cena brutto prawa do wyłącznego korzystania z Miejsca Garażowego Rodzinnego wynosi … zł. Cena netto prawa do wyłącznego korzystania z Komórki Lokatorskiej / Schowka wynosi …… zł netto i zostanie powiększona o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) w wysokości 8%, a zatem cena brutto prawa do wyłącznego korzystania z Komórki Lokatorskiej / Schowka wynosi …… zł. Cena netto prawa do wyłącznego korzystania z Miejsca Postojowego wynosi … zł netto i zostanie powiększona o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) w wysokości 8%, a zatem cena brutto prawa do wyłącznego korzystania z Miejsca Postojowego wynosi … zł.	
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	**30 czerwca 2028 r.**	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	**Budynek 7** – 8 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnacja podziemna, **Budynek 8** – 8 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnacja podziemna, **Budynek 9** – 8 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnacja podziemna **Budynek 10** – 8 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnacja podziemna
	Technologia wykonania	Zgodnie ze standardem wykończenia stanowiącym **Załącznik numer 4** do Prospektu Informacyjnego
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z **Załącznikiem nr 4** do Prospektu Informacyjnego
	Liczba lokali w budynku	**1. budynek 7 - 127 lokali mieszkalnych i 2 lokale usługowe;**

		2. budynek 8 – 58 lokali mieszkalnych i 4 lokale usługowe; **3. budynek 9 – 94 lokale mieszkalne i 4 lokale usługowe;** **4. budynek 10 – 72 lokale mieszkalne i 0 lokali usługowych;** pod Budynkami znajdować się będzie hala garażowa
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	W całym przedsięwzięciu znajdują się: **a) 318 miejsc garażowych niezależnych;** **b) 31 miejsc zależnych (62 sztuki);** **c) 13 parkingów naziemnych na terenie osiedla;** **d) 168 komórek lokatorskich poziom -1 (hole windowe, przedsionki i zespoły);** **e) 80 schowków na poziomie -1;**
	Dostępne media w budynku	- C.O. - kanalizacja sanitarna - kanalizacja deszczowa - instalacja elektryczna - instalacja ciepłej i zimnej wody - instalacje teletechniczne: - instalacja TV, internet, domofon, telefoniczna
	Dostęp do drogi publicznej	Nieruchomość, przylega do działek oznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako droga publiczna (ul. Habicha), która to droga będzie stanowiła dojazd do Nieruchomości, przy czym do czasu zrealizowania drogi, Nieruchomość dostęp do drogi publicznej realizować będzie poprzez służebności drogowe. Aktem notarialnym sporządzonym w dniu 15 lipca 2025 roku, przez Kamila Arasima Notariusza w Warszawie za Rep A nr 5269/2025 ustanowiona została na nieruchomości objętej księgą wieczystą WA5M/00508491/1 na rzecz Nieruchomości nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa polegająca na m.in. prawie przejścia i przejazdu przez nieruchomość obciążoną w pasach gruntu tej nieruchomości przeznaczonych na komunikację, z zastrzeżeniem, że koszty eksploatacyjne (w tym koszty napraw, przebudowy i modernizacji) ww. części nieruchomości obciążonej, ponosić będą (propor-

		cjonalnie do powierzchni swoich lokali) właściciele lokali tworzący wspólnoty, z zastrzeżeniem, iż obowiązek partycypacji w tych kosztach powstaje z chwilą utworzenia danej wspólnoty.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z **Załącznikiem nr 3** do niniejszego Prospektu Informacyjnego	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Rzut Lokalu Mieszkalnego na kondygnacji Budynku, uwzględniający układ jego pomieszczeń oraz powierzchnię stanowi **Załącznik nr 3** do Prospektu, zaś zakres i standard prac wykończeniowych Lokalu Mieszkalnego opisany jest w **Załączniku nr 4** do Prospektu.	
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 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.
2. Plan zagospodarowania terenu Przedsięwzięcia Deweloperskiego wraz Miejscem Postojowym Naziemnym.
3. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem Lokalu Mieszkalnego oraz Rzut Lokalu Mieszkalnego

3A Rzut Hali garażowej z Miejscem Garażowym / Miejscem Garażowym Rodzinnym / Schowkiem / Komórką lokatorską

4. Standard wykończenia lokali mieszkalnych oraz budynku

5. Mapa terenu w odległości 1 km
6. Pełnomocnictwo.
7. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)
8. Informacja o sąsiedztwie inwestycji.