ZAŁĄCZNIK NR 6

Data sporządzenia prospektu, 10 listopada 2026 r.

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

PROSPEKT INFORMACYJNY

DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO „STARTOWE"

przy ul. Zatorskiej 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 107, 109

we Wrocławiu

dla Lokalu Mieszkalnego ___ w budynku nr ___, dalej także zwanym „**Lokalem Mieszkalnym**"

CZĘŚĆ OGÓLNA

I.DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	**Ronson Development Sobieskiego spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dawniej: Ronson Development SPV9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) z siedzibą w Warszawie** **Nr KRS 0000922509**
Adres	Adres biura sprzedaży: ul. Zatorska 75, Wrocław Adres siedziby: Aleja Komisji Edukacji Narodowej 57 lok. U8, 02-797 Warszawa **Uwaga!** W siedzibie Spółki nie jest prowadzona Sprzedaż Przedsięwzięcia, proszę kierować się do biura sprzedaży
Nr NIP i REGON	NIP: 9512527123 REGON: 520099214
Nr telefonu	+48 22 749 86 52 dział sprzedaży +48 22 823 97 98 siedziba
Adres poczty elektronicznej	ronson@ronson.pl Wrocław@ronson.pl
Nr faksu	+48 22 823 97 99
Adres strony internetowej dewelopera	www.ronson.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
Ronson Development Sobieskiego spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dawniej: Ronson Development SPV9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) (dalej: „**Deweloper**") została powołana w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego „Startowe". 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** – obejmuje teren działek gruntu o numerach ewidencyjnych: a) **1971** (identyfikator działki: 026401_1.0068.1971), przy czym przed zmianą oznaczenia ewidencyjnego działka ta była oznaczona numerem 11/4, b) **1974** (identyfikator działki: 026401_1.0068.1974), przy czym przed zmianą oznaczenia ewidencyjnego działka ta była oznaczona numerem 12/3, c) **1978** (identyfikator działki: 026401_1.0068.1978), przy czym przed zmianą oznaczenia ewidencyjnego działka ta była oznaczona numerem 13/9, d) **1982** (identyfikator działki: 026401_1.0068.1982), przy czym przed zmianą oznaczenia ewidencyjnego działka ta była oznaczona numerem 13/13, o łącznej powierzchni 0,8877 ha, położonych we Wrocławiu, przy ul. Zatorskiej 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 107, 109, obręb ewidencyjny: 0068 Zakrzów, dzielnica Wrocław-Psie-Pole.
Nr księgi wieczystej	**WR1K/00236758/1**
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV wpisane są: a) roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej, które nie dotyczy Przedmiotu Umowy, b) **hipoteka umowna do kwoty 142.800.000,00 zł** na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie, na zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych PKO BP S.A. wobec Dewelopera (jako kredytobiorcy) z tytułu umowy kredytu inwestorskiego Nowy Dom nr 48 1020 1068 0000 1296 0372 1826 z dnia 27 maja 2026 r. oraz umowy kredytu obrotowego odnawialnego nr 09 1020 1068 0000 1902 0564 2154 z dnia 27 maja 2026 r.

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

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">W związku z art. 20 Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych mogą być składane do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości wnioski o wpis roszczeń banków hipotecznych o ustanowienie na rzecz banków hipotecznych hipotek, dla zabezpieczenia spłaty kredytów, na nieruchomościach lokalowych jednocześnie z wyodrębnieniem lokali.</td></tr>
<tr><td>W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości [2)]</td><td colspan="2">NIE DOTYCZY</td></tr>
<tr><td>Informację dotyczące istniejących obiektów położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia [3]</td><td colspan="2">Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości):
• bezpośrednie sąsiedztwo – ul. Zatorskiej - możliwe uciążliwości hałasowe,
• bezpośrednie sąsiedztwo – al. Jana III Sobieskiego – możliwe uciążliwości hałasowe,
• sąsiedztwo linii kolejowej nr 326 na południe od inwestycji – możliwe uciążliwości hałasowe,
• sąsiedztwo cieku wodnego na północ od inwestycji,
• sąsiedztwo napowietrznych linii elektroenergetycznych wzdłuż al. Jana III Sobieskiego i ul. Odolanowskiej,
• sąsiedztwo Cmentarza Kiełczowskiego przy ul. Kiełczowskiej 90,
• sąsiedztwo Rodzinnych Ogrodów Działkowych Bażant wzdłuż linii kolejowej i ul. Bierutowskiej,
• sąsiedztwo Szkoły Podstawowej nr 44 im. Jana III Sobieskiego z boiskami sportowymi przy ul. Wilanowskiej 31,
• sąsiedztwo terenów mieszkaniowych, rolniczych, przemysłowych, magazynowych i innych usługowych,
• sąsiedztwo firm produkcyjno – magazynowych na południe od ul. Bierutowskiej,
• sąsiedztwo elektrociepłowni Wrocław-Zawidawie przy ul. Bierutowskiej 67A,
• sąsiedztwo Parku Jedności.</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 Wrocławia, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 r.

https://geoportal.wroclaw.pl/ planowanie_przestrzenne/studium/</td></tr>
<tr><td>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</td><td>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Zatorskiej i Odolanowskiej oraz al. Jana III Sobieskiego we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr LXXVI/1992/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 grudnia 2023 r.

https://geoportal.wroclaw.pl/ planowanie_przestrzenne/</td></tr>
<tr><td>Miejscowy plan odbudowy</td><td>Nie został uchwalony na terenie inwestycji</td></tr>
</table>

[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.

	Inne [4]	Nie zostały uchwalone na terenie inwestycji
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[5]	Przeznaczenie terenu	Tereny usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ROZDZIAŁ 5.1. (Załącznik nr 8)
	Maksymalna intensywność zabudowy	wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 2,5 - ROZDZIAŁ 5.1. (Załącznik nr 8)
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	ROZDZIAŁ 5.1. (Załącznik nr 8)
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	ROZDZIAŁ 5.1. (Załącznik nr 8)
	Maksymalna wysokość zabudowy	ROZDZIAŁ 5.1. (Załącznik nr 8)
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej ROZDZIAŁ 5.1. (Załącznik nr 8)
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	ROZDZIAŁ 5.1. (Załącznik nr 8)
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	ROZDZIAŁ 5.1. (Załącznik nr 8)
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	ROZDZIAŁ 5.1. (Załącznik nr 8)
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM na całym obszarze objętym planem - ROZDZIAŁ 5.1. (Załącznik nr 8)

[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	ROZDZIAŁ 5.1. (Załącznik nr 8)
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDS, wyłącznie w granicach wydzielenia wewnętrznego (A) na terenie 1KDS oraz od terenu 1KDL. ROZDZIAŁ 5.1. (Załącznik nr 8)
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	ROZDZIAŁ 5.1. (Załącznik nr 8)
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	ROZDZIAŁ 5.2. (Załącznik nr 8)
	Maksymalna intensywność zabudowy	ROZDZIAŁ 5.2. (Załącznik nr 8)
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	ROZDZIAŁ 5.2. (Załącznik nr 8)
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	ROZDZIAŁ 5.2. (Załącznik nr 8)
	Maksymalna wysokość zabudowy	ROZDZIAŁ 5.2. (Załącznik nr 8)
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	ROZDZIAŁ 5.2. (Załącznik nr 8)
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	ROZDZIAŁ 5.2. (Załącznik nr 8)
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu: Nie dotyczy (na terenie inwestycji obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Zatorskiej i Odolanowskiej oraz al. Jana III Sobieskiego we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr LXXVI/1992/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 grudnia 2023 r.)
	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	ROZDZIAŁ 4.3. (Załącznik nr 8)
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego	ROZDZIAŁ 4.5. (Załącznik nr 8)
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	ROZDZIAŁ 4.4. (Załącznik nr 8)
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	miejscowych planach odbudowy	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	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	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	ROZDZIAŁ 4.7. (Załącznik nr 8)
	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	ROZDZIAŁ 4.8. (Załącznik nr 8)
	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 jest realizowane na podstawie ostatecznej i prawomocnej decyzji Prezydenta Wrocławia **nr 2155/2024** z dnia 28 października 2024 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, która stała się ostateczna w dniu 20 listopada 2024 r., co potwierdza zaświadczenie Urzędu Miasta Wrocławia **nr 12462/2024 z** dnia 26 listopada 2024 r., które to pozwolenie zostało przeniesione na Dewelopera na podstawie ostatecznej i prawomocnej decyzji **nr 167/2025** z dnia 28 stycznia 2025 r., która stała się ostateczna w dniu 26 lutego 2025 r., co potwierdza zaświadczenie Urzędu Miasta Wrocławia **nr 4759/2025** z dnia 6 maja 2025 r., zmienionej ostateczną i prawomocną decyzją Prezydenta Wrocławia **nr 600/2026** z dnia 30 marca 2026 r., która stała się ostateczna w dniu 17 kwietnia 2026 r., co potwierdza zaświadczenie Urzędu Miasta Wrocławia **nr 5054/2026** z dnia 5 maja 2026 r.	

*niepotrzebne skreślić

<table>
<tr><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku</td><td colspan="2">NIE DOTYCZY</td></tr>
<tr><td>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</td><td colspan="2">NIE DOTYCZY</td></tr>
<tr><td>Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">NIE DOTYCZY</td></tr>
<tr><td>Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych</td><td colspan="2">Termin rozpoczęcia prac budowlanych Przedsięwzięcia:
05.05.2025 roku.
Planowany termin zakończenia prac budowlanych Przedsięwzięcia przewiduje się do dnia 01.02.2027 roku.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</td><td>Liczba budynków</td><td>1</td></tr>
<tr><td>Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)</td><td>Lokalizacja Budynku na Nieruchomości przedstawia mapa sytuacyjna stanowiąca Załącznik nr 2 niniejszego Prospektu Informacyjnego.</td></tr>
<tr><td>Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">Pomiar powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego zostanie dokonany zgodnie z zasadami obmiaru powierzchni określonymi w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2020 poz. 1609) oraz zasadami obmiaru powierzchni określonymi w polskiej normie PN-ISO 9836:2022-07 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 wykończanym, 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 2,20 m 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.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</td><td>Rodzaj posiadanych środków finansowych - kredyt, środki własne, inne</td><td>Środki własne – co najmniej 20 %
Kredyt + środki pochodzące z wpłat Klientów – pozostała część</td></tr>
<tr><td>W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)</td><td></td></tr>
<tr><td>Środki ochrony nabywców</td><td>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy</td><td><s>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy</s></td></tr>
</table>

	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[8]	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper w dniu 8 maja 2025 r. zawarł umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nr 83 1020 1068 0000 1002 0535 8702 z **Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim Spółką Akcyjną** z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, zarejestrowaną pod nr KRS 0000026438 w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; NIP: 525-000-77-38, REGON 016298263, kapitał zakładowy (kapitał wpłacony) 1 250 000 000,00 PLN („**PKO Bank Polski SA**" lub „**Bank**"), który to Bank na podstawie ww. umowy otworzył i będzie prowadził na rzecz Dewelopera w związku z realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego „Startowe", w ramach którego wybudowany zostanie budynek, otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w walucie polskiej, na którym ewidencjonuje wpłaty i wypłaty - odrębnie dla każdego Nabywcy, w powiązaniu z lokalem mieszkalnym, z którego wypłata zdeponowanych środków nastąpi na zasadach określonych w art. 12 umowy deweloperskiej. **12.1.** Nabywca został poinformowany, iż Deweloper (**Posiadacz rachunku**) zawarł z Bankiem Umowę Rachunku Powierniczego wraz z załącznikami, na podstawie, której Bank otworzył i będzie prowadził na rzecz Dewelopera Rachunek Powierniczy w walucie polskiej, o numerze **83 1020 1068 0000 1002 0535 8702**. **12.2.** Rachunek może być wykorzystany wyłącznie do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych powierzonych Posiadaczowi rachunku przez Nabywców, w celu dokonania zapłaty w częściach, w miarę postępu procesu budowlanego, ceny nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami związanymi, w wykonaniu zobowiązań wynikających z umów z Nabywcą. **12.3.** Deweloper ma prawo dysponować środkami pieniężnymi wypłacanymi z Rachunku Powierniczego wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. **12.4.** PKO Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy na prowadzonym w ramach rachunku, indywidualnym rachunku Nabywcy.-- **12.5.** Posiadacz rachunku przypisze każdemu nabywcy numer indywidualnego rachunku nabywcy, określony według wzoru określonego w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Kwoty i terminy wpłat wnoszonych przez nabywców na poszczególne indywidualne rachunki nabywców wynikają z umów zawartych między Posiadaczem rachunku a nabywcami. Wpłaty na indywidualny rachunek Nabywcy mogą być dokonywane w formie gotówkowej lub bezgotówkowej. **12.6.** Pierwsza wpłata danego nabywcy może być wniesiona na rachunek nie wcześniej niż po upływie 3 dni roboczych od dnia dostarczenia przez Posiadacza rachunku do PKO Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie dokumentów, o których mowa w § 4 ust. 1 Umowy Rachunku Powierniczego. Jako dzień wpłaty przyjmuje się: i) w przypadku wpłat dokonywanych w oddziałach lub w agencjach PKO Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie – datę pieczęci uwidocznioną na dowodzie wpłaty, ii) w przypadku wpłat dokonywanych w innych bankach lub w urzędach pocztowych – dzień dokonania rozrachunku na rachunku PKO Bank Polski	

[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

<table>
<tr><td></td><td>S.A. z siedzibą w Warszawie (data uznania rachunku).
12.7. Wypłata środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku, nastąpi po stwierdzeniu przez Bank zakończenia wskazanego w zleceniu wypłaty etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego określonego w Harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, z zastrzeżeniem § 11 ust. 3-8 Umowy Rachunku Powierniczego, przy czym musi zostać zachowana kolejność etapów określona w Harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego (wypłata z danego etapu może nastąpić wyłącznie po dokonaniu wypłaty z etapów poprzedzających). Przed wypłatą środków zgromadzonych na rachunku, Bank samodzielnie lub poprzez wyspecjalizowany podmiot zewnętrzny działający w imieniu PKO Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie, dokona kontroli zakończenia każdego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego wskazanego w dyspozycji wypłaty. Kontrola polega w szczególności na inspekcji placu budowy oraz sprawdzeniu w dzienniku budowy udokumentowania zakończenia prac składających się na dany etap realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, a także kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. W trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Posiadacza rachunku. Posiadacz rachunku powinien dostarczyć dokumenty na żądanie Banku lub wyspecjalizowanego podmiotu zewnętrznego działającego w imieniu PKO Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie. Koszty kontroli ponosi Posiadacz rachunku. Za świadczone usługi, dotyczące Rachunku Powierniczego, PKO Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie pobiera prowizje i opłaty bankowe w wysokości ustalonej z Posiadaczem rachunku. Za inne, dodatkowe czynności związane z obsługą klienta PKO Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie pobiera prowizje i opłaty bankowe zgodnie z Taryfą (stanowiącą załącznik do umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego).
12.8. Koszty otwarcia i prowadzenia Rachunku Powierniczego ponosi Deweloper. Pozostałe szczegóły funkcjonowania Rachunku Powierniczego i Indywidualnego Rachunku Nabywcy zawarte zostały w Umowie Rachunku Powierniczego, z którą Nabywca ma prawo się zapoznać.
12.9. Bank wypłaca środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy z Nabywcą i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.
12.10. Kwotę należną za realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia lub zadania inwestycyjnego, Bank wypłaca na podstawie otrzymanego zlecenia wypłaty wraz z wypisem (wypisami) aktu notarialnego Umowy Przeniesienia Własności zawartej z Nabywcą w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca.</td></tr>
<tr><td>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</td><td>Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.</td></tr>
<tr><td>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</td><td>
<table>
<tr><th>Etapy</th><th>Co zawiera etap Przedsięwzięcia Deweloperskiego</th><th>Termin Realizacji</th><th>Szacunkowy podział kosztów</th></tr>
<tr><td>Etap 1</td><td>Przygotowanie Inwestycji i czynności niezbędne do rozpoczęcia budowy: nabycie prawa do nieruchomości, przygotowanie projektu, start budowy.</td><td>05.05.2025</td><td>10%</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

	Etap 2	Roboty ziemne do poziomu płyty fundamentowej.	22.08.2025	15%
	Etap 3	Wykonanie płyty fundamentowej i instalacji odgromowej oraz sanitarnej w obrębie płyty fundamentowej.	23.10.2025	15%
	Etap 4	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 z wyłączeniem otworów technologicznych.	29.12.2025	15%
	Etap 5	Zakończenie stanu surowego otwartego przez co rozumie się zakończenie robót związanych z konstrukcją budynku (żelbety)	24.04.2026	15%
	Etap 6	Dostawa i rozpoczęcie montażu stolarki okiennej. Wykonanie izolacji termicznej i przeciwwodnej na dachu. Wykonanie ścian osłonowych i działowych bez zamurówek otworów technologicznych. Rozpoczęcie prac instalacyjnych w garażu oraz na kondygnacjach nadziemnych.	21.07.2026	10%
	Etap 7	Zakończenie prac elewacyjnych i zamurówek szachtów inst. Dostawa i rozpoczęcie montaż drzwi wewnętrznych. Dostawa i montaż wind. Sieci i przyłącza sanitarne i elektryczne. Zakończenie prac instalacyjnych wewnątrz budynku.	26.10.2026	10%
	Etap 8	Zakończenie robót budowlanych kubaturowych i infrastrukturalnych (zieleń, drogi, DFA) i uzyskanie prawomocnego pozwolenia na użytkowanie.	01.02.2027	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 Deweloper-	**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 w związku z art. 19 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy Strony zawrą stosowne porozumienie o rozwiązaniu Umowy. W takim przypadku Nabywca doręczy Deweloperowi pisemne oświadczenie o woli rozwiązania Umowy w ciągu 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o podwyższeniu Ceny w związku z wejściem w życie przepisów dotyczących podwyższenia stawki VAT. Termin zawarcia porozumienia o rozwiązaniu Umowy wyznacza Deweloper. Strony zgodnie postanawiają, iż porozumienie o rozwiązaniu Umowy

skim Funduszu Gwarancyjnym	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). **4.6.** W przypadku, gdy Powierzchnia Użytkowa Lokalu ustalona w wyniku inwentaryzacji powykonawczej będzie mniejsza od projektowanej Powierzchni Użytkowej o ponad **1,5 %** (jeden i pół procenta), Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy. Powyższe prawo odstąpienia od Umowy Nabywca może wykonać poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie z podpisami notarialnie poświadczonymi (obejmującego również zgodę na wykreślenie roszczeń z księgi wieczystej) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia, kiedy Deweloper poinformował Nabywcę o różnicy w powierzchni, o której mowa powyżej w niniejszym zdaniu, ale nie później niż do dnia **31.08.2027 r**. 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 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, na 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 niniejszej Umowy Deweloper dokona stosownych rozliczeń, o których mowa w art. 4.5. **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. **11.1.** Poza innymi przypadkami przewidzianymi w Umowie, zgodnie z art. 43 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w następujących przypadkach: **11.1.1.** Jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy; **11.1.2.** jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy; **11.1.3.** jeżeli Deweloper nie 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 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 wie-

	czystej 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. Deweloper zobowiązuje się, że - jeżeli w dniu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, Nieruchomość obciążona będzie hipoteką – Deweloper przedstawi do Umowy Przeniesienia Własności oświadczenie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej Ceny przez Nabywcę. II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z: a) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, b) aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego Dewelopera, c) kopią Pozwolenia na Budowę, d) sprawozdaniem finansowym spółki dominującej w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks Spółek Handlowych, tj. Ronson Development SE za ostatnie dwa lata oraz sprawozdaniem spółki celowej, tj. Dewelopera, e) projektem budowlanym Budynku, f) Umową Rachunku Powierniczego,	

g) promesą PKO BP S.A. wyrażenia zgody na bezobciążeniowe odłączenie części nieruchomości z dnia 11 czerwca 2026 r., na podstawie której PKO BP S.A. zobowiązuje się do zwolnienia spod obciążenia hipotecznego lokali mieszkalnych lub lokali usługowych znajdujących się w Budynku położonym na Nieruchomości wraz z prawami związanymi z tymi lokalami, w tym udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu i części wspólne budynku i innych urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku poszczególnych lokali, które wybudowane zostaną przez Dewelopera, w ramach realizacji na Nieruchomości Przedsięwzięcia Deweloperskiego „Startowe", po dokonaniu zapłaty przez Nabywcę na Rachunek Indywidualny pełnej ceny za Lokal.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:
– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski 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 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843). Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo 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 brutto lokalu mieszkalnego/domu 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 Miejsca Postojowego Naziemnego 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 Naziemnego wynosi … zł. Cena netto prawa do wyłącznego korzystania z Komórki Lokatorskiej 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 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	**31.01.2028 roku**	
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 o liczbie kondygnacji nadziemnych od 1 do 8, 1 kondygnacja podziemna
	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	Liczba lokali mieszkalnych: 187 Liczba lokali niemieszkalnych (usługowych): 11
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	W garażu podziemnym zaprojektowano 190 miejsc postojowych. Dodatkowe 37 miejsc postojowych zlokalizowano jako zewnętrzne. Łącznie 227 miejsc postojowych.
	Dostępne media w budynku	- instalacja C.O. - kanalizacja sanitarna - kanalizacja deszczowa - instalacja elektryczna - instalacja ciepłej i zimnej wody - instalacje teletechniczne: -wentylacja mechaniczna TV, Internet, domofon, telefoniczna (punkty przyłączeniowe)

		- instalacja kontroli dostępu
	Dostęp do drogi publicznej	Zapewniony od ul. Zatorskiej zgodnie z uzgodnieniem z Zarządem Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu.
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 oraz Załącznikiem nr 4 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 deweloperskiej, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1 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 z zaznaczeniem Miejsca Postojowego Naziemnego.
3. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem Lokalu Mieszkalnego oraz Rzut Lokalu.

3A. Rzut kondygnacji Hali Garażowej oraz z zaznaczeniem Miejsca Garażowego/Miejsca Garażowego Rodzinnego/Komórki Lokatorskiej.

4. Standard wykończenia lokali mieszkalnych oraz Budynku.

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