ZAŁĄCZNIK NR 6

Data sporządzenia prospektu, 22.10.2026 r.

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

PROSPEKT INFORMACYJNY

DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO „BOSCO"

przy ul. Czołowej i ul. Romana Palestra w Warszawie

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 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Projekt 3" spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie** Nr KRS 0000654365
Adres	**Adres biura sprzedaży**: ul. Marywilska 68 lokal usługowy U01 03-042 Warszawa **Adres siedziby:** Aleja Komisji Edukacji Narodowej 57, 02-797 Warszawa **Uwaga!** W siedzibie Spółki nie jest prowadzona Sprzedaż Przedsięwzięcia, proszę kierować się do biura sprzedaży
Nr NIP i REGON	NIP: 5213760559 REGON: 366132985
Nr telefonu	+48 22 749-86-52 dział sprzedaży +48 22 823-97-98 siedziba
Adres poczty elektronicznej	sprzedaż@ronson.pl
Nr faksu	BRAK
Adres strony internetowej dewelopera	https://ronson.pl/inwestycja/bosco – strona internetowa dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego „BOSCO" www.ronson.pl – strona internetowa dla Grupy Ronson

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
"Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Projekt 3" spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (dalej: „**Deweloper**") została powołana w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego „BOSCO". 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]	Przedsięwzięcie deweloperskie „BOSCO" realizowane jest na nieruchomości położonej w województwie mazowieckim, gminie m. st. Warszawa, Warszawie (03-029 Warszawa), dzielnicy Białołęka, obrębie ewidencyjnym numer 4-05-15, przy ulicy Czołowej oraz ulicy Palestera R., składającej się z działek gruntu o numerach: **7/33**, **7/32**, **11/7** oraz **7/21**, o łącznym obszarze 11.148,00 m^2 (dalej: „**Nieruchomość**"), której to Nieruchomości Deweloper jest właścicielem. *W dziale I-O księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości wpisana jest poprzednia nazwa ulicy jako „Palestera R.", podczas gdy obecnie nazwa tej ulicy brzmi „Romana Palestra" w związku ze zmianą nazwy tej ulicy stosownie do treści Uchwały Nr XXXII/1265/2026 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 12 lutego 2026 roku w sprawie zmiany nazwy obiektu miejskiego w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.*
Nr księgi wieczystej	Dla Nieruchomości: **WA3M/00304986/4**
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV nie ma wpisów oraz wzmianek o wnioskach. 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 kredytowanych nieruchomościach.

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

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości [2)]	**NIE DOTYCZY**
Informację dotyczące istniejących obiektów położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia [3]	Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości): • bezpośrednie sąsiedztwo ul. Romana Palestera - możliwe uciążliwości hałasowe, • bezpośrednie sąsiedztwo ul. Epopei - możliwe uciążliwości hałasowe, • bezpośrednie sąsiedztwo ul. Lucyny Messal - możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo ul. Bohaterów - możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo linii kolejowej nr 9 i stacji kolejowej Warszawa Płudy, • sąsiedztwo Kanału Henrykowskiego, • sąsiedztwo rodzinnych ogrodów działkowych przy ul. Cieślewskich, • sąsiedztwo terenów zieleni, m.in. Lasku na Płudach przy ul. Klasyków 21/23, • sąsiedztwo m.in. osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych oraz wielorodzinnych, biur, parkingów naziemnych, hoteli, terenów sportowo – rekreacyjnych, terenów usługowych oraz terenów produkcyjnych i magazynowych, • sąsiedztwo przedszkoli m.in. Przedszkola Publicznego Zgromadzenia Sióstr Franciszkanek Rodziny Maryi przy ul. Klasyków 52/54, • sąsiedztwo szkół podstawowych, m. in. Szkoły Podstawowej nr 110 im. Kazimierza Jerzewskiego przy ul. Bohaterów 41, • sąsiedztwo Domu pomocy społecznej "Pod Brzozami" przy ul. Bohaterów 46/48, • sąsiedztwo kaplic i kościołów, m.in. Kościoła Narodzenia Najświętszej Marii Panny przy ul. Klasyków 21, • sąsiedztwo stacji paliw LPG przy ul. Czołowej 48, • sąsiedztwo Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej Warszawa Białołęka przy ul. Majorki 53, • sąsiedztwo Zakładu Karnego Warszawa-Białołęka przy ul. Ciupagi 1B, • sąsiedztwo Stacji Strefowej Wodociągu Północnego przy ul. Waligóry 2, • sąsiedztwo Oczyszczalni ścieków „Czajka" – 2,5 km od granicy planowanej inwestycji, • sąsiedztwo stacji elektroenergetycznej „Białołęka" 110/15kV przy ul. Boreckiej, • sąsiedztwo napowietrznej linii energetycznej 15kV wzdłuż ul. Wiklinowej i ul. Kołacińskiej, • sąsiedztwo napowietrznej linii energetycznej 110kV EC Żerań / Legionowo Cegielnia – Białołęka, • sąsiedztwo napowietrznej linii energetycznej 220kV Praga–Miłosna, • lokalizacja pomników przyrody na obszarze 1 km od planowanej inwestycji (np. przy ul. Krokwi 36, w pobliżu ul. Szynowej), • część obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji (rejon ul. Skuterowej i ul. Drożdżowej oraz ul. Srebrnogórskiej) została wyznaczona jako obszary archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, • teren inwestycji oraz większość obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji zostało wyznaczone jako obszary systemu przyrodniczego Warszawy, • część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się na terenie wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych.

[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.

Akty planowana przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy. Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego 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. Dostęp: https://architektura.um.warszawa.pl/studium2006
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedli Białołęka Dworska (część zachodnia) i Dąbrówka Grzybowska, przyjętego uchwałą Nr LXXVII/2423/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 22 czerwca 2006 r. Dostęp: https://architektura.um.warszawa.pl/bialoleka
	Miejscowy plan odbudowy	Nie został uchwalony na terenie inwestycji
	Inne [4]	Nie zostały uchwalony na terenie inwestycji
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[5]	Przeznaczenie terenu	Załącznik - ROZDZIAŁ 5.1.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Załącznik - 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"

	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Załącznik - ROZDZIAŁ 5.1.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Załącznik - ROZDZIAŁ 5.1.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Załącznik - ROZDZIAŁ 5.1.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Załącznik - ROZDZIAŁ 5.1.

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Załącznik - ROZDZIAŁ 5.1.

	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Załącznik - ROZDZIAŁ 5.1.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Załącznik - ROZDZIAŁ 5.1.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Załącznik - ROZDZIAŁ 5.1.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Załącznik - ROZDZIAŁ 5.1.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Załącznik - ROZDZIAŁ 5.1.

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Załącznik - 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 - ROZDZIAŁ 5.2.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Załącznik - ROZDZIAŁ 5.2.
	Maksymalna i minimalna nadziemna inten-	Załącznik - ROZDZIAŁ 5.2.

	sywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Załącznik - ROZDZIAŁ 5.2.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Załącznik - ROZDZIAŁ 5.2.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Załącznik - ROZDZIAŁ 5.2.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Załącznik - 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	Na terenie inwestycji obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli Białołęka Dworska (część zachodnia) i Dąbrówka Grzybowska, przyjętego uchwałą Nr LXXVII/2423/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 22 czerwca 2006 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	Załącznik - ROZDZIAŁ 4.2.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego	Załącznik - ROZDZIAŁ 4.4.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Załącznik - ROZDZIAŁ 4.3.
	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	Załącznik - ROZDZIAŁ 4.7.
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Załącznik - ROZDZIAŁ 4.6.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	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	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	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	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji

[6] Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	Portu Komunikacyjnego	
	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 Deweloperskie „BOSCO" realizowane jest na podstawie **ostatecznej decyzji** numer **1162/OPO/2025**, wydanej **na rzecz Dewelopera** w dniu **10 września 2025 roku**, z upoważnienia Wojewody Mazowieckiego, w formie dokumentu elektronicznego, opatrzonego kwalifikowanym podpisem elektronicznym wraz z raportem z weryfikacji podpisu, mocą której uchylono decyzję Prezydenta m.st. Warszawy Nr 441/BIA/PB/2024 z dnia 06 grudnia 2024 roku, znak: UD-II-WAB.6740.92.2024.ARU i **zatwierdzono** projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany oraz **udzielono** pozwolenia na budowę, która nie jest zaskarżona.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	NIE DOTYCZY	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	NIE DOTYCZY	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	NIE DOTYCZY	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie robót budowlanych Przedsięwzięcia nastąpiło **15.07.2026 roku.** Planowany termin zakończenia prac budowlanych Przedsięwzięcia oraz uzyskanie ostatecznej decyzji zezwalającej na użytkowanie przewiduje się do dnia **31.03.2028 roku**.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania	Liczba budynków	**5**

*niepotrzebne skreślić

<table>
<tr><td>inwestycyjnego</td><td>Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)</td><td>Lokalizacja budynków na działce przedstawia mapa sytuacyjna stanowiąca Załącznik nr 2 do 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 oraz zgodnie z 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 m^2,
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 rowspan="2">Środki ochrony nabywców</td><td>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy</td><td><s>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy</s></td></tr>
<tr><td>Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[8]</td><td>0,45%</td></tr>
<tr><td>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</td><td colspan="2">12.1. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że w dniu 16 kwietnia 2026 roku zawarł ze spółką pod firmą mBank Spółka Akcyjna umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (#) nr 716512/459/26/02/N , z której wynika między innymi, że:
12.1.1. Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy, a na żądanie Nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych przez Nabywcę na indywidualny rachunek przypisany Nabywcy.
12.1.2. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego/ zadania inwestycyjnego.
12.1.3. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.
12.1.4. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego/ zadania inwestycyjnego zgodnie z Ustawą o Ochronie Praw Nabywcy, przed wypłatą środków pieniężnych z otwartego</td></tr>
</table>

[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

	mieszkaniowego rachunku powierniczego. **12.1.5.** W trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego/ zadania inwestycyjnego. **12.1.6.** Koszty kontroli ponosi Deweloper. **12.1.7.** W związku z realizacją przez Dewelopera umowy deweloperskiej, Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego/ zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego/ zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu mieszkalnego / domu jednorodzinnego objętego umową deweloperską. **12.1.8.** W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego/ zadania inwestycyjnego, określonego w harmonogramie, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca. **12.1.9.** Deweloper zobowiązany jest do dokonywania wpłaty składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. **12.1.10.** Podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, a w przypadku umowy rezerwacyjnej - podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera. **12.1.11.** Składka stanowi iloczyn stawki procentowej w wysokości 0,45% oraz wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy albo wartości wpłaty dokonanej przez Dewelopera - w przypadku umowy rezerwacyjnej. **12.1.12.** Składka jest należna od dnia dokonania wpłaty na Rachunek Indywidualny. **12.1.13.** Składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi. **12.1.14.** Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do Banku w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty na Rachunek Indywidualny i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera. **12.1.15.** **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, pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od Umowy ze zgodą na wykreślenie z księgi wieczystej wszelkich roszczeń Nabywcy z tytułu zawartej Umowy, o którym mowa w art. 11.7 niniejszego aktu. **12.1.16.** W przypadku odstąpienia od Umowy przez jedną ze Stron, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na Indywidualnym Rachunku Powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. **12.1.17.** **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: 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) dopuszcza się złożenie aktu notarialnego zawierającego zgodne

<table>
<tr><td></td><td>oświadczenia woli Stron o rozwiązaniu Umowy o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na Rachunku Powierniczym.
12.1.18. W przypadku rozwiązania Umowy Strony, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na Indywidualnego Rachunku Powierniczego w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu powyższych oświadczeń.
12.1.19. W każdym przypadku odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej przez Dewelopera lub Nabywcę lub jej rozwiązania, Deweloper zwróci Nabywcy wpłacone przez Nabywcę środki przekazane Deweloperowi z Indywidualnego Rachunku Powierniczego, pomniejszone o ewentualne należne Deweloperowi odsetki lub Zadatek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty odstąpienia od Umowy lub jej rozwiązania</td></tr>
<tr><td>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</td><td>mBank S.A. z siedzibą w Warszawie</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 przedsięwzięcia deweloperskiego i czynności niezbędne do rozpoczęcia budowy: nabycie prawa do nieruchomości, przygotowanie projektu wykonawczego, zabezpieczenie placu budowy oraz rozpoczęcie wykonywania robót ziemnych.</td><td>15.07.2026</td><td>15%</td></tr>
<tr><td>Etap 2</td><td>Roboty ziemne do poziomu płyty fundamentowej.</td><td>14.12.2026</td><td>15%</td></tr>
<tr><td>Etap 3</td><td>Wykonanie płyty fundamentowej i instalacji odgromowej oraz sanitarnej w obrębie płyty fundamentowej.</td><td>20.01.2027</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>Etap 4</td><td>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.</td><td>14.05.2027</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>Etap 5</td><td>Zakończenie stanu surowego otwartego przez co rozumie się zakończenie robót betoniarskich i murowych związanych z konstrukcją budynku.</td><td>26.07.2027</td><td>15%</td></tr>
<tr><td>Etap 6</td><td>Dostawa i rozpoczęcie montażu stolarki okiennej. Wykonanie konstrukcji dachu i pokrycia dachowego. Wykonanie ścian działowych. Rozpoczęcie prac instalacyjnych w garażu oraz na kondygnacjach nadziemnych.</td><td>24.09.2027</td><td>10%</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

	Etap 7	Zakończenie prac elewacyjnych. Dostawa i rozpoczęcie montażu balustrad, drzwi wewnętrznych, wind. Sieci i przyłącza sanitarne i elektryczne.	18.10.2027	15%
	Etap 8	Zakończenie robót budowlanych kubaturowych i infrastrukturalnych oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.	31.03.2028	10%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	NIE DOTYCZY			

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

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

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 **30.03.2029 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. **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.** 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 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 Nabyw-

	cy; **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 prze-

	staje 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. 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 Mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej Ceny przez Nabywcę.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

a) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości,
b) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego Spółki,
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 architektoniczno-budowlanym Budynku,
f) Umową Rachunku Powierniczego.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w mBank S.A. prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 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 mBank S.A.,
– w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
– limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
– podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
– wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
– wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych.

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: https://www.bfg.pl/.

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 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 netto lokalu mieszkalnego wynosi **.....** **zł** i zostanie powiększona o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) w wysokości 8%, a zatem cena brutto lokalu mieszkalnego wynosi **.....** **zł** Cena netto prawa do wyłącznego korzystania z Miejsca 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 Gara-

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">żowego wynosi ... zł.

Cena netto prawa do wyłącznego korzystania z Komórki Lokatorskiej / Boksu na jednoślady 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 / Boksu na jednoślady 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.</td></tr>
<tr><td>Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">_____</td></tr>
<tr><td>Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">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 8%, a zatem cena brutto za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynosi ..... zł.</td></tr>
<tr><td>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</td><td colspan="2">30.03.2029 roku</td></tr>
<tr><td rowspan="4">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</td><td>Liczba kondygnacji</td><td>Budynki posiadają 3 kondygnacje naziemne, 1 poddasze użytkowe, 1 kondygnację podziemną</td></tr>
<tr><td>Technologia wykonania</td><td>zgodnie ze standardem wykończenia stanowiącym Załącznik numer 4 do Prospektu</td></tr>
<tr><td>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</td><td>Zgodnie z Załącznikiem nr 4 do Prospektu</td></tr>
<tr><td>Liczba lokali w budynku</td><td>1) <u>Budynek 1</u>:
- 22 lokali mieszkalnych

2) <u>Budynek 2</u>:
- 22 lokali mieszkalnych

3) <u>Budynek 3</u>:
- 28 lokali mieszkalnych

4) <u>Budynek 4</u>:
- 30 lokali mieszkalnych

5) <u>Budynek 5</u>:
- 37 lokali mieszkalnych</td></tr>
</table>

	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Na kondygnacji podziemnej znajdować się będzie garaż przeznaczony na 147 miejsc garażowych niezależnych (w tym 3 miejsca dla osób niepełnosprawnych). Na terenie Nieruchomości znajdować się będą 2 miejsca postojowe.
	Dostępne media w budynku	- instalacja gazowa - kanalizacja sanitarna - kanalizacja deszczowa - instalacja elektryczna - instalacja ciepłej i zimnej wody - instalacje teletechniczne: - wentylacja mechaniczna TV, Internet, domofon, telefoniczna (punkty przyłączeniowe)
	Dostęp do drogi publicznej	Nieruchomość zapewniony ma dostęp do drogi publicznej poprzez istniejący sięgacz do ulicy Palestra projektowanej i realizowanej w ramach umowy drogowej zawartej z dzielnicą Białołęka.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	NIE DOTYCZY	
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 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 BOSCO z zaznaczeniem Miejsca Postojowego.
3. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem Lokalu oraz Rzut Lokalu/ z zaznaczeniem Komórki Lokatorskiej.

3A. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem Hali Garażowej z zaznaczeniem Miejsca Garażowego/Boksu na jednoślady.

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