

Data sporządzenia prospektu [...]

Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r.  
o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub  
domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu  
Gwarancyjnym (poz. 1177)

**Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego 10.02.2026 r.**

**PROSPEKT INFORMACYJNY  
DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO POD NAZWĄ  
„Miasteczko Jutrzenki Dzielnica Hortensji I”,  
przy ul. Jutrzenki 106F w Warszawie  
dla Lokalu Mieszkalnego**

## CZĘŚĆ OGÓLNA

### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

<b>DANE DEWELOPERA</b>	
Deweloper	<b>Miasteczko Jutrzenki Dzielnica Hortensji sp. z o.o.</b> z siedzibą w Warszawie KRS 0000827171
Adres	<u>Adres biura sprzedaży:</u> ul. Jutrzenki 111A, 02-231 Warszawa  <u>Adres siedziby:</u> ul. Jutrzenki 111A, 02-231 Warszawa
Nr NIP i REGON	NIP: 5272920059 REGON: 385500282
Nr telefonu	+48 500 546 466 dział sprzedaży
Adres poczty elektronicznej	biuro@miasteczkojutrzenki.pl
Nr faksu	brak
Adres strony internetowej dewelopera	<a href="https://aurechome.pl/investments/miasteczko-jutrzenki-dzielnica-hortensji/">https://aurechome.pl/investments/miasteczko-jutrzenki-dzielnica-hortensji/</a>

### II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

<b>HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA</b>	
Miasteczko Jutrzenki Dzielnica Hortensji sp. z o.o. (dalej także jako: Deweloper) została powołana w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego „Miasteczko Jutrzenki Dzielnica Hortensji I”, Deweloper nie zrealizował jeszcze żadnej inwestycji.	
<b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b> (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
<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	NIE DOTYCZY
Data rozpoczęcia	NIE DOTYCZY
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	NIE DOTYCZY
<b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	NIE DOTYCZY
Data rozpoczęcia	NIE DOTYCZY
Data wydania decyzji o pozwoleniu 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

<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU</b>	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1</sup>	<b>Nieruchomość</b> – działka o projektowanym numerze <b>20/7</b> , o projektowanym obszarze ok. 4.664 m <sup>2</sup> , która powstanie w wyniku podziału działki nr 20/6 (i wydzieleniu z niej działki o projektowanym numerze 20/8 o obszarze ok. 1.229 m <sup>2</sup> pod drogę 15KDL zgodnie z Załącznikiem nr 2A do Umowy Deweloperskiej), na której realizowane jest Przedsięwzięcie Deweloperskie opisane w art. 1.3. Umowy Deweloperskiej. Projektowane granice Nieruchomości zaznaczone są na Planie sytuacyjnym stanowiącym Załącznik nr 2 do Umowy Deweloperskiej. Obszar i granice Nieruchomości mogą ulec zmianie.
Numer księgi wieczystej	<b>WA1M/00093728/1</b>
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV nie ma wzmianek o wnioskach ani nie ma wpisów.  W związku z art. 20 Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U.2015.1588 z dnia 2015.10.12) mogą być składane do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości KW wnioski o wpis roszczeń banków hipotecznych o ustanowienie na rzecz banków hipotecznych hipotek dla zabezpieczenia spłaty kredytów, na nieruchomościach lokalowych jednocześnie z wyodrębnieniem lokali.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o	<b>NIE DOTYCZY</b>

<sup>1</sup> Jeśli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2)</sup>		
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3)</sup>	Piekarnia SPC i Sklep SPC Smacznego Warszawo przy ul. Krakowiaków	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	brak
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	brak
	Miejscowy plan odbudowy	brak
	Inne <sup>4)</sup>	Obszar Ograniczonego Użytkowania wokół Portu Lotniczego Warszawa Okęcie im. Chopina <a href="https://www.cpk.pl/pl/dla-mieszkanow/program-lotniskowy/oddziaływanie-na-otoczenie/lotnisko-chopina">https://www.cpk.pl/pl/dla-mieszkanow/program-lotniskowy/oddziaływanie-na-otoczenie/lotnisko-chopina</a>  <a href="https://bip.mazovia.pl/pl/bip/sejmik/uchwaly-sejmiku/rejestr-uchwal-sejmiku/nr-7611-z-dn-2011-06-20.html">https://bip.mazovia.pl/pl/bip/sejmik/uchwaly-sejmiku/rejestr-uchwal-sejmiku/nr-7611-z-dn-2011-06-20.html</a>

<sup>2)</sup> W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

<sup>3)</sup> W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

<sup>4)</sup> Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawie:

- 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 .

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	brak planu
	Maksymalna intensywność zabudowy	brak planu
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	brak planu
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	brak planu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	brak planu
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	brak planu
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	brak planu
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	brak planu
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	brak planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	brak planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	brak planu
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem	Przeznaczenie terenu	brak planu
	Maksymalna intensywność zabudowy	brak planu
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	brak planu

deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>5</sup>	Maksymalna powierzchnia zabudowy	brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	brak planu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	brak planu
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	wielomieszkaniowa
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	budynek 7 kondygnacyjny z garażem podziemnym
	gabaryty	Wysokość 20 – 23 m
	forma architektoniczna	Jeden budynek w kształcie litery „C” z przedłużonymi bokami z płaskim dachem,
	usytuowanie linii zabudowy	Nie ma ustalonej linii zabudowy. Lokalizacja budynków jest zgodna z warunkami rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
	intensywność wykorzystania terenu	Powierzchnia zabudowy 42% Powierzchnia biologicznie czynna 30%
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Przedmiotowy obszar nie znajduje się w obszarze szczególnej ochrony środowiska
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Przedmiotowy obszar nie znajduje się w obszarze szczególnej ochrony zabytków i dóbr kultury
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna jest zapewniona poprzez drogę wewnętrzną prowadzącą z ul. Jutrzenki
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Teren ma bezpośrednie połączenie z infrastrukturą wodną, kanalizacyjną, ciepłowniczą oraz energii elektrycznej zlokalizowanymi w ulicy Jutrzenki
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu	

<sup>5</sup> W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”

	nadziemna intensywność zabudowy	Brak
	wysokość zabudowy	Brak
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>6</sup> , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Obszar Ograniczonego Użytkowania wokół Portu Lotniczego Warszawa Okęcie im. Chopina na podstawie rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego Nr 50 z dnia 7 sierpnia 2007 r i zmieniony w 2011 r na podstawie Przeglądu Ekologicznego
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Budowa drogi 15 KDL jest planowana na podstawie umowy zawartej w 2025 r. pomiędzy inwestorami a Miastem. Aktualnie trwają prace projektowe i przygotowania do uzyskania pozwolenia na budowę.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	brak
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	brak

<sup>6</sup> 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 ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	brak
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
Czy jest pozwolenie na budowę	Tak*	Nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	Tak*	Nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	Tak*	Nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał:	Decyzja nr 67/WLO/PB/2025 z dnia 18 czerwca 2025 r. wydana z up. Prezydenta m.st. Warszawy na rzecz osoby trzeciej, przeniesiona na Dewelopera na podstawie ostatecznej decyzji nr 82/WLO/PB/2025/P wydanej z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy, w dniu 28 lipca 2025 r., zmieniona ostateczną decyzją nr 114/WLO/PB/2025/Z wydaną z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy w dniu 18 listopada 2025 roku.	
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 2023 r. poz. 682, z późn. zm), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	NIE DOTYCZY	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	NIE DOTYCZY	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie robót budowlanych związanych z Przedsięwzięciem Deweloperskim nastąpiło w dniu 18.09.2025 roku, natomiast zakończenie robót budowlanych związanych z Przedsięwzięciem Deweloperskim planowane jest do dnia 31.05.2027 roku.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Jeden budynek zawierający 125 lokali mieszkalnych.

	<p>Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)</p>	<p>Posadowienie budynku na działce przedstawia mapa sytuacyjna stanowiąca Załącznik nr 2 do niniejszego Prospektu Informacyjnego.</p>
<p>Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</p>	<p>Pomiar powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego zostanie dokonany zgodnie z zasadami obmiaru powierzchni określonymi w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t. j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1679), tj. w oparciu o normę Powierzchnia Lokalu Mieszkalnego zostanie ustalona na podstawie pomiarów powykonawczych zgodnie z zasadami obmiaru powierzchni określonymi w polskiej normie PN-ISO 9836:2022-07 ustalonej przez Polski Komitet Normalizacyjny w świetle wyprawionych ścian wewnętrznych wszystkich pomieszczeń wchodzących w skład lokalu, zgodnie z następującymi zasadami:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) pomiaru dokonuje się na poziomie podłogi,</li> <li>2) pomiaru dokonuje się w mieszkaniu w stanie całkowicie wykończonym, a więc z tynkami</li> <li>3) pomiarów dokonuje się z dokładnością do 0,01 m<sup>2</sup>,</li> <li>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.</li> </ol>	
<p>Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<p>Rodzaj posiadanych środków finansowych - kredyt, środki własne, inne</p>	<p>Kredyt + środki pochodzące z wpłat Klientów - 90 % Środki własne - 10 %</p>
	<p>W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)</p>	<p>NIE DOTYCZY</p>
<p>Środki ochrony nabywców</p>	<p>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy</p>	<p>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy</p>
	<p>Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny<sup>7</sup></p>	<p>0,45%</p>
<p>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</p>	<p>Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że zgodnie z Umową Rachunku Powierniczego:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Deweloper zobowiązał się wykorzystać środki pochodzące z Rachunku Powierniczego jedynie w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego.</li> <li>2. Indywidualne rachunki nabywców wskazane przez Dewelopera każdemu z nabywców są rachunkami służącymi do wpłat i wykorzystywane są do ewidencji wpłat i wypłat odrębnie dla każdego nabywcy i konkretnych lokali mieszkalnych.</li> <li>3. W przypadku wpłacenia przez nabywcę opłaty rezerwacyjnej na podstawie umowy rezerwacyjnej, a następnie zawarcia umowy deweloperskiej, Deweloper przekaze</li> </ol>	

<sup>7</sup> 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. z 2024 r. poz. 000) 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. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

\*Niepotrzebne skreślić

wpłaconą opłatę rezerwacyjną na Rachunek Powierniczy za pośrednictwem wygenerowanego dla danej umowy deweloperskiej indywidualnego rachunku nabywcy nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni kalendarzowych od dnia zawarcia umowy deweloperskiej.

4. Za dzień wpłaty środków na Rachunek Powierniczy przyjmuje się dzień faktycznego wpływu środków na indywidualny rachunek nabywcy.

5. Bank będzie realizował wypłaty z Rachunku Powierniczego tylko do wysokości środków zgromadzonych i ewidencjonowanych na poszczególnych indywidualnych rachunkach nabywców określonych w umowach deweloperskich.

6. Przed pierwszą wypłatą środków z Rachunku Powierniczego za dany etap Przedsięwzięcia Deweloperskiego, Bank sam lub poprzez Project Monitora (tj. podmiot realizujący kontrole i przygotowujący raporty w celu prowadzenia kontroli realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego zgodnie z Ustawą), dokona inspekcji placu budowy oraz sprawdzi zakończenie etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w sposób przewidziany w Ustawie, a w szczególności dokona weryfikacji w dzienniku budowy wpisów świadczących o zakończeniu realizacji danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego.

7. Podstawą każdej wypłaty środków z Rachunku Powierniczego jest złożenie w Banku dyspozycji wypłaty oraz oświadczenia do wypłaty. Bank będzie dokonywał wypłat ze środków z Rachunku Powierniczego, zgodnie z algorytmem wskazanym w Umowie Rachunku Powierniczego.

8. Warunkiem wypłaty środków z Rachunku Powierniczego jest stwierdzenie przez Bank:

a) zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego;

b) stwierdzenie poprawnego i zgodnego z Harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego procentu zużycia środków finansowych na jego realizację;

c) przekazania na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny składek wyliczonych od wszystkich wpłat zrealizowanych na Rachunek Powierniczy poprzez indywidualne rachunki nabywców na dzień poprzedzający wypłatę środków z Rachunku Powierniczego;

d) akceptacji raportu Project Monitora, składanego przed pierwszą wypłatą po ukończeniu danego etapu Harmonogramu Przedsięwzięcia Deweloperskiego.

9. W przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, Bank wypłaci Deweloperowi pozostałe na Rachunku Powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac przewidzianego w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, po potwierdzeniu przez Bank zakończenia ostatniego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa do lokalu mieszkalnego w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca oraz po otrzymaniu dyspozycji wypłaty oraz oświadczenia Dewelopera.

10. Bank ma prawo wstrzymać wypłatę Deweloperowi środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku Powierniczym w sytuacjach wskazanych w §6 Umowy Rachunku Powierniczego.

11. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną z jej stron w trybie przewidzianym w art. 43 Ustawy, Bank przekaze nabywcy przypadające mu środki pieniężne w nominalnej wysokości, na podstawie:

a) oświadczenia strony odstępującej o odstąpieniu od umowy oraz

b) pisemnego oświadczenia nabywcy dotyczącego postępowania po odstąpieniu od umowy, które to oświadczenie zostanie złożone w Banku przez nabywcę na formularzu wskazanym przez Bank lub w inny sposób.

Uznaje się, że Bank spełnił świadczenie do rąk osoby uprawnionej, jeżeli otrzymał i dokonał wypłaty na podstawie wymienionych powyżej dokumentów. Wszelkie dalsze rozliczenia będą następować między nabywcą a Deweloperem.

Bank będzie realizował jedynie kompletne dyspozycje przeksięgowania środków podpisane przez nabywców i Dewelopera, w których uwzględnione będą wszystkie niezbędne dane wskazane na bankowym wzorze, w tym również informacja czy środki te podlegają cesji na rzecz banku finansującego nabywców.

	<p>12. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez nabywcę, odstąpienie powinno zawierać potwierdzenie, że zostało doręczone Deweloperowi.</p> <p>13. Składane przez nabywcę oświadczenia, o których mowa w pkt. 11, wymagają podpisu notarialnie poświadczonego z tym zastrzeżeniem, że oświadczenie, o którym mowa w pkt. 11 lit. b) może być złożone także w obecności pracownika Banku.</p> <p>14. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej, która była przedmiotem przelewu wierzytelności na rzecz banku kredytującego nabywcę na zabezpieczenie kredytu udzielonego nabywcy, Bank może wystąpić do banku kredytującego nabywcę o potwierdzenie kwoty jaka powinna być przekazana na rachunek tego banku.</p> <p>15. W przypadku odstąpienia lub rozwiązania umowy deweloperskiej w trybie innym niż określony w art. 43 Ustawy, środki przypadające nabywcy, zgromadzone na Rachunku Powierniczym, zostaną przekazane przez Bank na podstawie:</p> <p>a) złożonego w formie aktu notarialnego oświadczenia stron takiej umowy o jej rozwiązaniu,</p> <p>b) zgodnych oświadczeń stron takiej umowy o sposobie podziału środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę na przypisany do niego indywidualny rachunek nabywcy, ---</p> <p>c) pisemnego oświadczenia nabywcy w sprawie postępowania po odstąpieniu od lub rozwiązaniu takiej umowy, które to oświadczenie zostanie złożone w Banku przez nabywcę na formularzu wskazanym przez Bank lub w inny sposób. Bank będzie realizował jedynie kompletne dyspozycje przeksięgowania środków podpisane przez nabywców i Dewelopera, w których uwzględnione będą wszystkie niezbędne do wypłaty dane wskazane na bankowym wzorze, w tym również informacja czy środki te podlegają cesji na rzecz banku finansującego nabywców.</p> <p>16. Składane przez Nabywcę oświadczenia, o których mowa w pkt. 15 lit. b) i c), wymagają podpisu notarialnie poświadczonego lub powinny być złożone w obecności pracownika Banku.</p> <p>17. W przypadku odstąpienia lub rozwiązania umowy deweloperskiej, która była przedmiotem przelewu wierzytelności na rzecz banku kredytującego nabywcę, Bank może wystąpić do banku kredytującego nabywcę o potwierdzenie kwoty do przekazania na rachunek banku kredytującego.</p> <p>18. Prawo wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi. Przesłanki wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego określa §10 Załącznika nr 1 do Umowy Rachunku Powierniczego.</p> <p>19. Okres wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego wynosi 60 dni od dnia wypowiedzenia przez Bank, z zastrzeżeniem §10 ust. 6 zd. 2 Załącznika nr 1 do Umowy Rachunku Powierniczego.</p> <p>20. Składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny rozliczane są na zasadach określonych w §4 Umowy Rachunku Powierniczego oraz §9 Załącznika nr 1 do Umowy Rachunku Powierniczego.</p> <p>21. Koszty prowadzenia Rachunku Powierniczego, wskazane w Umowie Rachunku Powierniczego, ponosi Deweloper.</p>												
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	<b>Alior Bank Spółka Akcyjna</b> z siedzibą w Warszawie												
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="533 1543 624 1630">Nr etapu</th> <th data-bbox="624 1543 986 1630">Co zawiera dany etap Przedsięwzięcia Deweloperskiego</th> <th data-bbox="986 1543 1214 1630">Termin Realizacji</th> <th data-bbox="1214 1543 1465 1630">Szacunkowy podział kosztów</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="533 1630 624 1928">Etap 1</td> <td data-bbox="624 1630 986 1928">Przygotowanie Zadania Inwestycyjnego i czynności niezbędne do rozpoczęcia budowy: nabycie prawa do nieruchomości, przygotowanie projektu budowlanego oraz zabezpieczenie zaplecza budowy oraz rozpoczęcie wykonywania robót ziemnych.</td> <td data-bbox="986 1630 1214 1928">2025-09-15</td> <td data-bbox="1214 1630 1465 1928">20,00%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="533 1928 624 1986">Etap 2</td> <td data-bbox="624 1928 986 1986">Rozpoczęcie budowy płyty dennej.</td> <td data-bbox="986 1928 1214 1986">2025-11-10</td> <td data-bbox="1214 1928 1465 1986">10,00%</td> </tr> </tbody> </table>	Nr etapu	Co zawiera dany etap Przedsięwzięcia Deweloperskiego	Termin Realizacji	Szacunkowy podział kosztów	Etap 1	Przygotowanie Zadania Inwestycyjnego i czynności niezbędne do rozpoczęcia budowy: nabycie prawa do nieruchomości, przygotowanie projektu budowlanego oraz zabezpieczenie zaplecza budowy oraz rozpoczęcie wykonywania robót ziemnych.	2025-09-15	20,00%	Etap 2	Rozpoczęcie budowy płyty dennej.	2025-11-10	10,00%
Nr etapu	Co zawiera dany etap Przedsięwzięcia Deweloperskiego	Termin Realizacji	Szacunkowy podział kosztów										
Etap 1	Przygotowanie Zadania Inwestycyjnego i czynności niezbędne do rozpoczęcia budowy: nabycie prawa do nieruchomości, przygotowanie projektu budowlanego oraz zabezpieczenie zaplecza budowy oraz rozpoczęcie wykonywania robót ziemnych.	2025-09-15	20,00%										
Etap 2	Rozpoczęcie budowy płyty dennej.	2025-11-10	10,00%										

	Etap 3	Zakończenie w min. 90% stanu zero i rozpoczęcie stanu surowego nadziemnego.	2026-02-28	10,00%
	Etap 4	Zakończenie w min. 90% stropu nad 2 kondygnacją.	2026-04-30	10,00%
	Etap 5	Rozpoczęcie montażu stolarki okiennej; zaawansowanie robót instalacyjnych (instalacje sanitarne i elektryczne) w min. 30%.	2026-08-31	10,00%
	Etap 6	Zakończenie stanu surowego zamkniętego; Zaawansowanie robót elewacyjnych min. 30%. Zakończenie montażu stolarki okiennej w 90%. Etap obejmuje m.in.: - zakończenie robót murowych z wyłączeniem otworów technologicznych, - zakończenie robót żelbetowych	2026-11-30	15,00%
	Etap 7	Zakończenie robót wykończeniowych w min. 90%. Etap obejmuje wykonanie instalacji sanitarnych i elektrycznych, tynków wewnętrznych, warstw posadzkowych – w min. 90%. Wykonane pokrycia dachu.	2027-03-31	15,00%
	Etap 8	Zakończenie montażu stolarki okiennej, drzwi zewnętrznych i bram, zakończenie robót budowlanych kubaturowych i infrastrukturalnych wymaganych do uzyskania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie. Uzyskanie prawomocnego pozwolenia na użytkowanie.	2027-06-30	10,00%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	NIE DOTYCZY			
<b>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</b>				
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	(postanowienia z Umowy) <b>4.6.</b> W przypadku, gdy różnica w powierzchni, o której mowa w artykule 4.5. będzie większa niż 2 % (dwa procent), 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 czerwca 2029 roku. Nieskorzystanie przez Nabywcę z uprawnienia			

Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	<p>do odstąpienia w powyższym terminie oznacza utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia. Prawo do odstąpienia od Umowy z powyższego powodu nie przysługuje Nabywcy, gdy zmiana powierzchni użytkowej jest następstwem wprowadzenia zleconych przez niego zmian lokatorskich. Postanowienia artykułu 11 i 12 Umowy w zakresie zwrotu środków stosuje się odpowiednio.</p> <p><b>7.9.</b> 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.</p> <p><b>7.10.</b> W przypadku odmowy dokonania Odbioru ze względu na wadę istotną Strony ustalają nowy termin Odbioru umożliwiający Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego Odbioru. Do powtórnego Odbioru stosuje się postanowienia art. 7.4 – 7.9. Umowy.</p> <p><b>7.11.</b> Odmowa dokonania Odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego Odbioru wymaga przedstawienia przez Nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia odmowy Odbioru. Bieg terminu, o którym mowa w art. 11.3 Umowy, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca zobowiązany jest przedstawić Deweloperowi opinię rzeczoznawcy niezwłocznie, jednak nie później niż 3 dni od dnia jej doręczenia Nabywcy. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii istnienia wady istotnej Nabywca może odstąpić od Umowy. W takim przypadku Nabywca ma 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia opinii rzeczoznawcy budowlanego na skorzystanie z prawa do odstąpienia od Umowy. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy.</p> <p><b>ARTYKUŁ 11. ODSZCZEPNIENIE OD UMOWY ORAZ KARY UMOWNE I ODSETKI</b></p> <p><b>11.1.</b> Zgodnie z art. 43 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w następujących przypadkach:</p> <p><b>11.1.1.</b> jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których w art. 35 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;</p> <p><b>11.1.2.</b> jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;</p> <p><b>11.1.3.</b> 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;</p> <p><b>11.1.4.</b> 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;</p> <p><b>11.1.5.</b> 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;</p> <p><b>11.1.6.</b> w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy w terminie, o którym mowa w art. 8.2. Umowy.</p> <p><b>11.1.7.</b> w przypadku gdy Deweloper nie zawarł 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;</p>
-------------------------------------	---

**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 przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę z przyczyny, o której mowa w art. 11.1.5 Umowy, Nabywcy przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 4 % (cztery procent) Ceny. Kara umowna, jaka będzie należna Nabywcy od Dewelopera będzie płatna w ciągu miesiąca od skutecznego wykonania prawa odstąpienia przez Nabywcę. Nabywca jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

**11.8.** Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego tj. niezapłacenia Ceny lub którejkolwiek z rat Ceny w terminach lub w wysokości określonej w Umowie, 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 Lokalu 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.** W sytuacji, w której prawa i roszczenia Nabywcy wynikające z Umowy zostaną ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości KW lub w innych księgach wieczystych 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, zادةk lub odsetki nastąpi:

- w przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę - w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia doręczenia Deweloperowi oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy wraz z oświadczeniem woli Nabywcy, złożonym w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, zawierającym zgodę na wykreślenie praw i roszczeń Nabywcy z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości KW bądź z 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 w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości KW bądź z innych ksiąg wieczystych, w których prawa te i roszczenia te zostaną ujawnione.
- Strony zgodnie postanawiają, iż:
- kary umowne i zwrot podwójnej kwoty Zadetku, jakie będą należne Nabywcy od Dewelopera będą płatne w ciągu miesiąca od skutecznego wykonania prawa odstąpienia przez Nabywcę;
- w przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę, odstąpienie powinno zawierać potwierdzenie, że zostało doręczone Deweloperowi.

**11.13.** W każdym przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę, oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli Nabywca złożył zgodę na wykreślenie praw i roszczeń Nabywcy wynikających z Umowy. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy musi zostać złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Jeśli zgoda Nabywcy na wykreślenie praw i roszczeń o przeniesienie własności nie będzie kompletna czy skuteczna, oświadczenie o odstąpieniu nie będzie skuteczne, a Deweloper ma prawo wezwać Nabywcę do dostarczenia właściwej (prawidłowo uzupełnionej) zgody. Strony oświadczają, iż ich zgodnym zamiarem jest takie wykonanie przez Nabywcę prawa odstąpienia, które pozwoli na usunięcie skutków Umowy tj. wykreślenie roszczeń Nabywcy ze wszystkich ksiąg wieczystych, w których roszczenie to zostałoby ujawnione. Zasady zwrotu Nabywcy kwoty wpłaconej przez niego w przypadku odstąpienia od Umowy określa art. 11.12 Umowy.

**11.14.** W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera z przyczyn, o których mowa w art. 11.8. lub art. 11.10. Umowy, a także w przypadku rozwiązania Umowy, przeniesienia praw i obowiązków wynikających z Umowy na osobę trzecią bądź na jednego z nabywców (w przypadku, gdy stroną Umowy jest więcej niż jeden nabywca) w sytuacji, gdy prawa i roszczenia Nabywcy wynikające z Umowy zostały ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości KW, Nieruchomości bądź w jakiegokolwiek innej księdze wieczystej, w której jego roszczenia z Umowy zostaną wpisane lub złożony zostanie wniosek o ich ujawnienie, Nabywca jest zobowiązany niezwłocznie wyrazić i doręczyć Deweloperowi zgodę na wykreślenie ujawnionego na jego rzecz roszczenia wynikającego z Umowy. Celem zabezpieczenia wykonania tego zobowiązania (wynikającego również 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

	<p>Nieruchomości KW, Nieruchomości lub jakiegokolwiek innej księgi wieczystej, w której jego roszczenia z Umowy zostaną wpisane 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 (w tym jednego z nabywców – jeśli stron Umowy jest więcej niż jeden nabywca), 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 Jarosława Zubrzyckiego (nr wpisu WA-4885) oraz Paulinę Tulińską (nr wpisu WA-13982) (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.</p> <p><b>11.15.</b> 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 Deweloperskiej, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od Umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.</p> <p><b>11.16.</b> Strony niniejszym postanawiają, że w przypadku odstąpienia od Umowy lub wygaśnięcia Umowy na innej podstawie postanowienia dotyczące zadatku, kar umownych, odszkodowania oraz odsetek pozostają w mocy.</p>
--	--

#### INNE INFORMACJE

- I. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:
- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
  - 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;
  - 3) pozwoleniem na budowę;
  - 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata oraz sprawozdaniem spółki dominującej;
  - 5) projektem budowlanym;

#### II. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie,
- 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,

<p>– wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,</p> <p>Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <a href="https://www.bfg.pl/">https://www.bfg.pl/</a>.</p>		
<b>CZĘŚĆ INDYWIDUALNA</b>		
Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena netto za lokal wynosi ..... zł i zostanie powiększona o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) w wysokości 8%, a zatem cena brutto za lokal wynosi ..... zł.	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Cena m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena za 1 metr kwadratowy <b>powierzchni użytkowej</b> 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 <b>powierzchni użytkowej</b> 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	<b>30 czerwca 2028 r.</b>	
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	7 kondygnacji naziemnych 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	125 lokali mieszkalnych
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	129 miejsc garażowych w garażu podziemnym (81 pojedynczych, 48 na platformach) oraz 9 miejsc postojowych naziemnych
	Dostępne media w budynku	- centralne ogrzewanie - kanalizacja sanitarna - kanalizacja deszczowa - instalacja elektryczna

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- instalacja ciepłej i zimnej wody</li> <li>- instalacje teletechniczne</li> <li>- instalacja Radiowo-telewizyjna naziemna</li> <li>- telewizja satelitarna</li> <li>- internet</li> <li>- instalacja telefoniczna i światłowodowa</li> <li>- instalacja domofonowa</li> </ul>
	Dostęp do drogi publicznej	Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej, tj. ulicy Jutrzenki realizowany w ramach uprawnień wymienionych w dziale I-Sp księgi wieczystej WA1M/00093728/1.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z Załącznikiem nr 3 do niniejszego Prospektu Informacyjnego. Do lokalu przylega część nieruchomości wspólnej określona na rzucie stanowiącym Załącznik nr 3/3A do Prospektu	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Określenie powierzchni oraz układ pomieszczeń Lokalu określa rzut stanowiący Załącznik nr 3 do Prospektu Informacyjnego, zaś zakres i standard prac wykończeniowych Lokalu opisany jest w Załączniku nr 4 do 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 jednorodzinny	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
3. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem Lokalu Mieszkalnego oraz Rzut Lokalu Mieszkalnego
4. Standard wykończenia lokali mieszkalnych i budynków
5. 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)
6. Pełnomocnictwo