

# PROSPEKT INFORMACYJNY

## BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO

PRZY UL. KOWALSKIEGO 37 W WARSZAWIE



SPORZĄDZONY DNIA 05 WRZEŚNIA 2025 ROKU

## SPIS TREŚCI

<b>I. CZĘŚĆ OGÓLNA .....</b>	<b>1</b>
1. Dane identyfikacyjne i kontaktowe dotyczące dewelopera .....	1
2. Doświadczenie dewelopera .....	1
2.1. Historia i udokumentowane doświadczenie dewelopera .....	1
2.2. Przykład ukończonego przedsięwzięcia deweloperskiego .....	1
3. Informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego .....	2
3.1. Informacje dotyczące gruntu i zagospodarowania przestrzennego terenu .....	2
3.2. Informacje dotyczące budynku .....	10
3.3. Finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego i środki ochrony nabywców .....	112
3.4. Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego .....	16
3.5. Waloryzacja ceny .....	17
3.6. Warunki odstąpienia od umowy deweloperskiej przez nabywcę .....	17
3.7. Warunki odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera .....	19
3.8. Inne informacje .....	19
<b>II. CZĘŚĆ INDYWIDUALNA .....</b>	<b>22</b>
1. Cena .....	22
1.1. Lokale .....	22
1.2. Podziemne miejsce postojowe .....	22
1.3. Boksy rowerowe .....	22
2. Określenie położenia oraz istotnych cech budynku .....	22
2.1. Zagospodarowanie terenu .....	22
2.2. Liczba kondygnacji .....	22
2.3. Technologia wykonania .....	23
2.4. Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół nich, stanowiącym część wspólną nieruchomości .....	24
2.5. Standard prac wykończeniowych garażu .....	25
2.6. Standard prac wykończeniowych boksów rowerowych .....	26
2.7. Liczba lokali w budynku .....	26
2.8. Liczba miejsc garażowych i postojowych .....	26
2.9. Dostępne media w budynku .....	27
2.10. Dostęp do drogi publicznej .....	27
3. Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku .....	27
3.1. Rzut garażu .....	27

3.2.	Rzut parteru.....	27
3.3.	Rzut pierwszego piętra.....	28
3.4.	Rzut drugiego piętra.....	28
3.5.	Rzut trzeciego piętra.....	28
3.6.	Rzut czwartego piętra.....	28
3.7.	Usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku.....	28
4.	Określenie powierzchni użytkowej, układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych lokalu.....	28
4.1.	Powierzchnia lokali.....	28
4.2.	Powierzchnia i układ pomieszczeń lokalu.....	28
4.3.	Zakres i standard prac wykończeniowych.....	28
5.	Załączniki.....	31
5.1.	Wzór umowy deweloperskiej.....	31
5.2.	Rzuty kondygnacji i układy pomieszczeń.....	31
5.3.	Cena sprzedaży.....	31
5.4.	Zagospodarowanie terenu.....	31
5.5.	Usytuowanie i specyfikacja lokalu mieszkalnego w budynku.....	31
5.6.	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).....	31

# I. CZĘŚĆ OGÓLNA

## 1. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

<b>Deweloper</b>	K2 RESIDENTIAL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.
<b>Adres siedziby</b>	ul. Wiertnicza 40, 02-952 Warszawa
<b>Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej</b>	ul. Wiertnicza 40, 02-952 Warszawa
<b>Adresy punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych</b>	ul. Wiertnicza 40, 02-952 Warszawa
<b>Nr KRS</b>	0000697093
<b>NIP</b>	9512446519
<b>REGON</b>	368443755
<b>Nr telefonu</b>	22 243 89 02
<b>Nr faksu</b>	22 243 89 02
<b>Adres poczty elektronicznej</b>	biuro@k2residential.pl
<b>Adres strony internetowej</b>	<b>www.k2residential.pl</b>

## 2. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

### 2.1. HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Spółka K2 RESIDENTIAL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (dalej zwana również: „Deweloperem”) powstała w 2017 roku w celu realizacji przedsięwzięć deweloperskich. Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000697093 (rejestr jest jawny i dostępny pod adresem internetowym: <https://ekrs.ms.gov.pl/>).

Osoby zarządzające Deweloperem, jak również jego wspólnicy mają wieloletnie doświadczenie w branży budowlanej i deweloperskiej.

Przeciwko Deweloperowi nie prowadzono i nie prowadzi się żadnego postępowania egzekucyjnego, w szczególności na kwotę powyżej 100.000 złotych.

### 2.2. PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Deweloper zrealizował przedsięwzięcie deweloperskie usytuowane przy ul. Bruzdowej 127 w Warszawie złożone z dwóch zadań inwestycyjnych, które wykonał i oddał do użytkowania:

- budowa 4 (czterech) budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr 1-4 usytuowanych na działce nr ew. 60 z obrębu 1-06-18 przy ul. Bruzdowej nr 127B, 127C, 127D, 127E. Decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy nr IVOT/166/U/2019 z dnia 06.09.2019 r. udzielająca Deweloperowi pozwolenia na użytkowanie w/w budynków stała się ostateczna i prawomocna w dniu 09.09.2019 r. Rozpoczęcie przedsięwzięcia deweloperskiego w ramach opisanego powyżej zadania inwestycyjnego nastąpiło w dniu 15.12.2017 r.
- budowa 5 (pięciu) budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr 5-9 usytuowanych na działce nr ew. 59 z obrębu 1-06-18 przy ul. Bruzdowej nr 127F, 127G, 127H, 127J, 127K. Decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy nr IVOT/202/U/2020 z dnia 11.08.2020 r. udzielająca Deweloperowi pozwolenia na użytkowanie w/w budynków stała się ostateczna i prawomocna w dniu 13.08.2020 r. Rozpoczęcie opisanego powyżej zadania inwestycyjnego nastąpiło w dniu 18.07.2018 r.

Deweloper zrealizował również przedsięwzięcie deweloperskie polegające na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce nr 11/27 z obrębu 1-06-18 położonej przy ul. Bruzdowej 125E w Warszawie. W dniu 01.03.2021 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy wydał zaświadczenie Nr IVOT/97/2021 w przedmiocie braku sprzeciwu w sprawie przystąpienia do użytkowania w/w obiektu. Rozpoczęcie opisanego powyżej przedsięwzięcia deweloperskiego nastąpiło w dniu 17.04.2019 r.

Ostatnio Deweloper zrealizował przedsięwzięcie deweloperskie polegające na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce ewidencyjnej nr 28/1 z obrębu 1-06-12 przy ul. Bruzdowej 173 i 173A w Warszawie. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy wydał zaświadczenia Nr IVOT/307/2022 oraz Nr IVOT/308/2022 z dnia 01.08.2022 r. w przedmiocie braku sprzeciwu do zgłoszenia o przystąpieniu do użytkowania w/w budynków. Rozpoczęcie opisanego powyżej przedsięwzięcia deweloperskiego nastąpiło w dniu 09.11.2020 r.

### **3. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

#### **3.1. INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU**

Realizowane przez Dewelopera przedsięwzięcie obejmuje wybudowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz elementami zagospodarowania terenu wraz z przebudową przyłącza gazowego na działce ew. nr 14 i działce ew. nr 11/5 w obrębie 4-08-01, przy ul. Kowalskiego 37 w Warszawie (dalej: „Budynek”).

W dniu 20 listopada 2023 roku Deweloper na podstawie umowy sprzedaży nabył prawo własności działki nr 14 z obrębu 4-08-01 położonej w Warszawie przy ul. Kowalskiego, w Dzielnicy Targówek m.st. Warszawy. Powierzchnia działki 14 wynosi 0,1107 ha.

W dniu 09 sierpnia 2024 roku Deweloper na podstawie umowy sprzedaży nabył prawo własności działki nr 11/5 z obrębu 4-08-01 położonej w Warszawie, w Dzielnicy Targówek m.st. Warszawy. Powierzchnia działki 11/5 wynosi 0,1336 ha.

Ww. działka nr 14 i działka nr 11/5 zwane będą dalej łącznie „Nieruchomością”. Dla Nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WA3M/00542726/4. Powierzchnia Nieruchomości wynosi łącznie 0,2443 ha. Właścicielem Nieruchomości jest Deweloper.

Nieruchomość objęta księgą wieczystą nr WA3M/00542726/4 nie jest obciążona hipotecznie i nie ujawniono wniosków o wpisy w dziale czwartym tej księgi wieczystej.

Nieruchomość będzie stanowiła nieruchomość wspólną dla wszystkich lokali wybudowanych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego. Mniejsza część działki nr 14 od strony zachodniej, ul. Kowalskiego, wskazana w dokumentacji projektowej (rysunek zagospodarowania terenu), zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Ostródzkiej w Mieście Stołecznym Warszawa zatwierdzonym uchwałą nr XXXIX/1191/2008 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 sierpnia 2008 roku przeznaczona jest pod drogę publiczną kategorii zbiorczej (ul. Kowalskiego), oznaczoną symbolem (KD(z) 6 (teren nowego odcinka ulicy Kowalskiego)).

**Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim:**

Nieruchomość nie jest objęta planem ogólnym gminy.

Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem odbudowy.

W odniesieniu do Nieruchomości nie zostały wydane akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

- dotyczącej Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, inne niż objęte niniejszym projektem informacyjnym,
- 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),
- ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- uznania zabytku za pomnik historii,
- określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych – inne, niż wskazany poniżej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Ostródzkiej w Mieście Stołecznym Warszawa zatwierdzony uchwałą nr XXXIX/1191/2008 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 sierpnia 2008 roku (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia z 2008 r. nr 166 poz. 5912).

**Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim:**

Nieruchomość obejmująca działki nr 14 i nr 11/5 objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Ostródzkiej w Mieście Stołecznym Warszawa zatwierdzonym uchwałą nr XXXIX/1191/2008 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 sierpnia 2008 roku (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia z 2008 r. nr 166 poz. 5912) i oznaczone są na rysunku planu symbolem 5MW, o przeznaczeniu podstawowym pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz symbolem KD(z)-6 – część działki nr 14 (mniejsza część działki od strony jej zachodniej granicy) o przeznaczeniu pod drogę publiczną kategorii zbiorczej (ulica klasy zbiorczej – ul. Kowalskiego, teren nowego odcinka ulicy Kowalskiego). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opublikowany jest pod linkiem w: <https://architektura.um.warszawa.pl/targowek> - tekst i rysunek mpzp . Granice ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dostępne są pod linkiem: [https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=plany\\_zagospodarowania&L=pl#](https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=plany_zagospodarowania&L=pl#) - mapa mpzp .

Teren objęty symbolem 5MW:

Nieprzekraczalna wysokość zabudowy wynosi nie więcej niż 18 m, do 5 kondygnacji. Wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wynosi 60 % na każdej działce. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy nie został określony. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy nie został określony. Wskaźnik maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy nie został określony. Wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy nie został określony. Minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynoszą 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, jednak nie mniej niż 1 miejsce na 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania, a dla handlu i usług od 25 do 38 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Teren objęty symbolem KD(z)-6:

Wyżej wskazane wskaźniki nie zostały określone.

Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu dla Nieruchomości: zgodnie z § 7 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Ostródzkiej w Mieście Stołecznym Warszawa zatwierdzonego uchwałą nr XXXIX/1191/2008 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 sierpnia 2008 roku (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia z 2008 r. nr 166 poz. 5912).

Nieruchomość nie jest położona na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, a w związku z tym w odniesieniu do niej ze wskazanego tytułu nie istnieją wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na Nieruchomości nie są położone obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki, ani dobra kultury współczesnej, a w związku z tym w odniesieniu do niej ze wskazanego tytułu nie istnieją warunki ochrony takich obiektów.

Nieruchomość nie obejmuje terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, a w związku z tym w odniesieniu do niej ze wskazanego tytułu nie istnieją wymagania dotyczące ochrony takich terenów lub obiektów.

Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji dla Nieruchomości są następujące:

- obsługa komunikacyjna terenu od ulicy Kowalskiego KD(z)-3, dopuszcza się jeden wjazd na teren;
- parkingi na terenie własnym z zapewnieniem niezbędnej liczby miejsc parkingowo-garażowych w obrębie działki,

- minimalne wskaźniki miejsc postojowych wynoszą: 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, jednak nie mniej niż 1 miejsce na 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej dla Nieruchomości: zgodne z § 10-17 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Ostródzkiej w Mieście Stołecznym Warszawa zatwierdzonego uchwałą nr XXXIX/1191/2008 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 sierpnia 2008 roku (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia z 2008 r. nr 166 poz. 5912).

**Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim:**

- **16.5 U/MW** obejmujący działki i części działek nr 39/5, 39/4, 39/3, 38, 35/3, 35/2, 35/1, 39/8, 39/6, 39/9 o następujących parametrach w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Bródno – część I w Mieście Stołecznym Warszawa zatwierdzonym uchwałą nr LXII/1897/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 17 września 2009 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 156 z dnia 6.10.2009 poz. 4631):
  - przeznaczenie terenu: tereny usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (przeznaczenie podstawowe) oraz tereny usług rzemiosła (przeznaczenie dopuszczalne);
  - maksymalna intensywność zabudowy zgodnie z planem wynosi: 2;
  - maksymalna wysokość zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 35,0 m, dla zabudowy usługowej: 12,0 m;
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
  - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi: 2;
  - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi: 40%;
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: 25 miejsc na 1000,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny i nie mniej niż 1 miejsce na 60,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania.
- **KD(z) 3** obejmujący działki i części działek nr 39/9, 35/3, 35/2, 35/1, 59, 42/1, o następujących parametrach w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Ostródzkiej w Mieście Stołecznym Warszawa zatwierdzonym uchwałą nr XXXIX/1191/2008 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 sierpnia 2008 roku (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia z 2008 r. nr 166 poz. 5912):
  - przeznaczenie terenu: zbiorcza ulica publiczna (ul. Kowalskiego);
  - maksymalna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna wysokość zabudowy: nie określono;
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie określono;
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie określono;
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie określono.

- **KD(z) 6** obejmujący działki i części działek nr 78, 79, 80, 11/4, 15/1, 15/2, 15/3, 16, o następujących parametrach w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Ostródzkiej w Mieście Stołecznym Warszawa zatwierdzonym uchwałą nr XXXIX/1191/2008 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 sierpnia 2008 roku (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia z 2008 r. nr 166 poz. 5912):
  - przeznaczenie terenu: zbiorcza ulica publiczna (teren nowego odcinka ulicy Kowalskiego);
  - maksymalna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna wysokość zabudowy: nie określono;
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie określono;
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie określono;
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie określono.
  
- **5 MW** obejmujący działki i części działek nr 15/1, 15/2, 15/3, 16, 28, o następujących parametrach w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Ostródzkiej w Mieście Stołecznym Warszawa zatwierdzonym uchwałą nr XXXIX/1191/2008 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 sierpnia 2008 roku (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia z 2008 r. nr 166 poz. 5912):
  - przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (przeznaczenie podstawowe), usługi nieuciążliwe, podstawowe w parterach budynków (przeznaczenie dopuszczalne);
  - maksymalna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna wysokość zabudowy: 18 m;
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie określono;
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, jednak nie mniej niż 1 miejsce na 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania, dla handlu i usług od 25 do 38 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
  
- **7 KSw/U** obejmujący działki i części działek nr 78, 79, 80, 11, 3/8, o następujących parametrach w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Ostródzkiej w Mieście Stołecznym Warszawa zatwierdzonym uchwałą nr XXXIX/1191/2008 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 sierpnia 2008 roku (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia z 2008 r. nr 166 poz. 5912):
  - przeznaczenie terenu: obiekty parkingów i garaży wielopoziomowych z wbudowanymi usługami obsługi motoryzacji oraz usługi o charakterze ogólnomiejskim, w tym: obiekty targowo-wystawiennicze, wdrażania wyspecjalizowanych nowoczesnych technologii (instytuty badawcze, park technologiczny) itp. (przeznaczenie podstawowe), usługi podstawowe, usługi rzemieślnicze, usługi handlu, obiekty małych i średnich przedsiębiorstw stosujących nowoczesne technologie, parkingi naziemne (przeznaczenie dopuszczalne);
  - maksymalna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna wysokość zabudowy: garaż i obiekty usługowe 12 m;
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;

- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie określono;
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: dla handlu i usług od 25 do 38 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
- **6 UKS** obejmujący działki i części działek nr 12/1, 12/5, 12/6, 12/7, 12/8, 12/10, 12/11, 12/13, 12/16, 12/17, 12/15, 12/14, 12/12, 12/9, 12/4, 12/3, 12/2 o następujących parametrach w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Ostródzkiej w Mieście Stołecznym Warszawa zatwierdzonym uchwałą nr XXXIX/1191/2008 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 sierpnia 2008 roku (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia z 2008 r. nr 166 poz. 5912):
- przeznaczenie terenu: obiekty sakralne (przeznaczenie podstawowe), obiekty związane z funkcją sakralną, administracją kościelną, sale katechetyczne, mieszkania służbowe (domy parafialne, zakonne), siedziby fundacji i organizacji pozarządowych, usługi związane z funkcją podstawową do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (handel dewocjonaliami, księgarnia itp.) (przeznaczenie dopuszczalne);
  - maksymalna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna wysokość zabudowy: dla zabudowy sakralnej – maksimum 35 m, dla obiektów towarzyszących maksimum 12 m;
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie określono;
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: 10 mp/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
- **KD-P-5** obejmujący część działki nr 28 o następujących parametrach w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Ostródzkiej w Mieście Stołecznym Warszawa zatwierdzonym uchwałą nr XXXIX/1191/2008 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 sierpnia 2008 roku (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia z 2008 r. nr 166 poz. 5912):
- przeznaczenie terenu: plac publiczny z ciągiem dojazdowym do terenu kościoła;
  - maksymalna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna wysokość zabudowy: nie określono;
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie określono;
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie określono;
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie określono.
- **3 MN** obejmujący działki i części działek nr 18, 13, 8/1, 8/5, 10/5, o następujących parametrach w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Ostródzkiej w Mieście Stołecznym Warszawa zatwierdzonym uchwałą nr XXXIX/1191/2008 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 sierpnia 2008 roku (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia z 2008 r. nr 166 poz. 5912):
- przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (przeznaczenie podstawowe), usługi podstawowe wbudowane w partery budynków, do 30 % powierzchni użytkowej budynku oraz obiekty usługowe wolnostojące (usługi nieuciążliwe, podstawowe)

- w południowej części terenu, w rejonie skrzyżowania KD(z)-7 i ul. Kowalskiego. (przeznaczenie dopuszczalne);
- maksymalna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna wysokość zabudowy: do 12 m, do 2 kondygnacji z poddaszem użytkowym;
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60% na każdej działce;
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie określono;
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na dom jednorodzinny, połowę budynku bliźniaczego lub segment w zabudowie szeregowej, dla usług od 25 do 38 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
- **1 KD-S(k)** obejmujący części działek nr 1/69, 1/18, o następujących parametrach w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Bródno – część I w Mieście Stołecznym Warszawa zatwierdzonym uchwałą nr LXII/1897/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 17 września 2009 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 156 z dnia 6.10.2009 poz. 4631):
- przeznaczenie terenu: krajowa droga ekspresowa;
  - maksymalna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna wysokość zabudowy: nie określono;
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie określono;
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie określono;
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie określono.
- **29 KD-D** obejmujący część działki nr 59 o następujących parametrach w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Bródno – część I w Mieście Stołecznym Warszawa zatwierdzonym uchwałą nr LXII/1897/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 17 września 2009 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 156 z dnia 6.10.2009 poz. 4631):
- przeznaczenie terenu: droga dojazdowa 1 jezdnia x 2 pasy;
  - maksymalna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna wysokość zabudowy: nie określono;
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie określono;
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie określono;
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie określono.
- **16.10I-Wp** obejmujący działkę nr 41/6, o następujących parametrach w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Bródno – część I w Mieście Stołecznym Warszawa zatwierdzonym uchwałą nr LXII/1897/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 17 września 2009 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 156 z dnia 6.10.2009 poz. 4631):
- przeznaczenie terenu: tereny obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę: pompownie sieciowe;
  - maksymalna intensywność zabudowy zgodnie z planem wynosi: 2;
  - maksymalna wysokość zabudowy: nie określono;

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0%;
  - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi: 2;
  - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie określono;
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie określono.
- **16.8 MW** obejmujący działki i części działek nr 42/1, 41/7, 41/5, 41/4, 41/8, o następujących parametrach w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Bródno – część I w Mieście Stołecznym Warszawa zatwierdzonym uchwałą nr LXII/1897/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 17 września 2009 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 156 z dnia 6.10.2009 poz. 4631):
- przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (dopuszczenie niewielkich zmian przestrzennych zgodnie z § 4 ust. 7 oraz § 5 ust. 1 pkt 1 lit. h, j uchwały nr LXII/1897/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 17 września 2009 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 156 z dnia 6.10.2009 poz. 4631));
  - maksymalna intensywność zabudowy zgodnie z planem wynosi: 2;
  - maksymalna wysokość zabudowy: 35,0 m;
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
  - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi: 2;
  - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny i nie mniej niż 1 miejsce na 60,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania.

**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 – nie dotyczy.**

**Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, zawarte w:**

- miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego: od południa - tereny mieszkaniowe wielorodzinne i dalej wielorodzinne z funkcjami usługowymi, oświatowe; od zachodu - tereny mieszkaniowe z funkcjami usługowymi, tereny usługowe; od północy - tereny mieszkaniowe jednorodzinne i usługowe; od wschodu – tereny mieszkaniowe jednorodzinne, usługowe;
- decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu: nie stwierdzono;
- decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach: nie stwierdzono;
- uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania: nie stwierdzono;
- miejscowych planach odbudowy: nie stwierdzono;
- mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego: nie stwierdzono;
- nie występują ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, tj. nie występują:
  - decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej;
  - decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej;

- decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego;
- decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych;
- decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej;
- decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej;
- decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej;
- decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego;
- decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej;
- decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym.

### **Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływające na warunki życia:**

Bezpośrednie otoczenie terenu przedsięwzięcia deweloperskiego stanowią następujące obiekty wpływające na warunki życia (uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)):

- od strony północnej
  - miejskie tereny zielone, park psi – funkcja rekreacyjna, brak uciążliwości;
  - droga publiczna: ul. Ostródzka oraz trasa S8 (za ekranami akustycznymi) – hałas od trasy, uciążliwość;
- od strony zachodniej
  - drogi dojazdowe, publiczne – ul. Kowalskiego oraz ul. Rzepichy – hałas od ulic, niewielka uciążliwość;
  - po drugiej stronie ul. Kowalskiego – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – funkcja mieszkaniowa, brak uciążliwości;
- od strony południowej
  - tereny niezabudowane – brak uciążliwości;
  - droga dojazdowa do kościoła – brak uciążliwości;
  - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – funkcja mieszkaniowa, brak uciążliwości;
- od strony wschodniej
  - tereny niezabudowane – brak uciążliwości;
  - kościół, uciążliwości hałasowe;
- w bezpośrednim otoczeniu Nieruchomości nie wyznaczono stref ochronnych.

Nieruchomość, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie posiada dostęp do drogi publicznej:

- ulicy Kowalskiego – od strony zachodniej.

### **3.2. INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU**

Deweloper prowadzi na Nieruchomości budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz elementami zagospodarowania terenu wraz z przebudową przyłącza gazowego pod adresem ul. Kowalskiego 37 w Warszawie.

Budowa Budynku prowadzona jest na podstawie ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 66/TRG/PB/2024 wydanej w dniu 26 lipca 2024 roku zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę i ostatecznej decyzji nr 119/TRG/PB/2024/Z wydanej przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy w

dniu 23 grudnia 2024 roku (sprostowanej postanowieniem Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 10/TRG/PA/2025 z dnia 09 stycznia 2025 r.), zmieniającej ostateczną decyzję Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 66/TRG/PB/2024 wydaną w dniu 26 lipca 2024 roku. Powyższe decyzje są ostateczne i nie zostały zaskarżone.

Budynek nie został jeszcze wybudowany, w związku z czym nie została wydana decyzja o pozwoleniu na użytkowanie Budynku.

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**.

Poniżej przedstawiono najważniejsze terminy związane z opisywanym przedsięwzięciem deweloperskim:

<b>Planowany termin rozpoczęcia prac budowlanych</b>	5 września 2024 r.
<b>Planowany termin zakończenia prac budowlanych</b>	III kwartał 2026 r.
<b>Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości (ustanowienie odrębnej własności lokalu wraz z prawami związanymi w wykonaniu umowy deweloperskiej)</b>	31 grudnia 2027 r.

Przedsięwzięcie deweloperskie polega na budowie Budynku z garażem podziemnym. W Budynku przewidywanych jest:

- 54 samodzielnych lokali mieszkalnych usytuowanych na kondygnacjach nadziemnych,
- garaż usytuowany na kondygnacji podziemnej, który stanowić będzie część nieruchomości wspólnej i w którym znajdować się będzie 59 podziemnych miejsc postojowych, w tym 1 miejsce postojowe przystosowane do użytkowania przez osoby niepełnosprawne (o parametrach zgodnych z przepisami) oraz 10 boksów rowerowych.

Rozmieszczenie Budynku na Nieruchomości zostało zobrazowane na rysunku zagospodarowania terenu znajdującym się w części indywidualnej prospektu informacyjnego.

Budynek został zaprojektowany o wysokości 18 m o pięciu kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej, jako budynek mieszkalny wielorodzinny punktowy, jednoklatkowy. Na piątej kondygnacji nadziemnej Budynku zostaną wydzielone lokale wraz z antresolami.

Główne wejście do Budynku znajduje się od strony północnej. Jako komunikację w budynku zaprojektowano klatkę schodową wraz z windą osobową. Szyb windy zaprojektowano jako żelbetowy.

Budynek posiada 1 kondygnację podziemną, w której zlokalizowano 59 miejsc postojowych, boksy rowerowe oraz pomieszczenia techniczne, zbiornik wody pożarowej z pompownią, pomieszczenie wody z hydrofornią, pomieszczenie higieniczno-sanitarne, pomieszczenie elektryczne, pomieszczenie CCTV, śmietnik, zbiornik retencyjny wody deszczowej. Wjazd do garażu zapewniono poprzez rampę. Na poziomie terenu zlokalizowano 2 naziemne miejsca postojowe dla samochodów osobowych i stojak

rowerowy, które przewidziano jako ogólnodostępne dla nabywców lokali, jak również ich gości. Na dachu budynku przewidziano lokalizację kotłowni gazowej wraz z urządzeniami grzewczymi dla potrzeb CO i CWU.

Inwestycja została zaprojektowana jako dostępna dla osób niepełnosprawnych i osób starszych, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich. W obiekcie przewidziano dźwig osobowy przystosowany do obsługi osób niepełnosprawnych o wymiarach kabiny 110x210cm, łączące także kondygnację podziemną. Jeden lokal mieszkalny zaaranżowano jako dostosowany do wymagań osób niepełnosprawnych w zakresie mieszkalnym (po zastosowaniu prysznic w miejscu wanny). W Garażu zaprojektowano 1 miejsce postojowe przystosowane do użytkowania przez osoby niepełnosprawne (o parametrach zgodnych z przepisami).

Zabudowa została usytuowana w następujących odległościach od granic działek oraz obiektów sąsiednich:

- od strony północnej: minimum 10 m od granicy działki;
- od strony wschodniej: minimum 11,3 m od granicy działki;
- od strony południowej: minimum 4 m od granicy działki;
- od strony zachodniej: minimum 4 m od granicy działki.

Odległość Budynku od innych budynków wynosi co najmniej 25,9 m.

Ostateczna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych zostanie ustalona w drodze obmiaru powykonawczego. Pomiar powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych zostanie dokonany w oparciu o polską normę PN-ISO 9836 zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 11 września 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1609) tj. z dnia 12 lipca 2022 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 1679).

Dla Budynku przewidziano na kondygnacji podziemnej wspólne miejsca składowania odpadów.

### **3.3. FINANSOWANIE PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO I ŚRODKI OCHRONY NABYWCÓW**

Przedsięwzięcie deweloperskie zostanie sfinansowane z następujących źródeł:

- Środki własne – 70 %,
- Środki z wpłat nabywców lokali – 30 %.

Sposób oraz procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego może zmieniać się wraz z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego.

W celu zagwarantowania bezpieczeństwa środków inwestowanych przez nabywców w związku z realizacją przez Dewelopera przedsięwzięcia deweloperskiego, Deweloper oświadcza, że zawarł z bankiem pod firmą mBank spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa, wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000025237 (zwanym dalej „Bankiem Prowadzącym Rachunek” lub „Bankiem”) umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (zwaną dalej „Umową Rachunku Powierniczego”), z której wynika m.in., że:

- 1) Bank bez zbędnej zwłoki otwiera dla Dewelopera otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, zwany dalej „Rachunkiem”, na którym ewidencjonuje wpłaty i wypłaty na którym ewidencjonuje wpłaty i wypłaty - odrębnie dla każdego nabywcy w powiązaniu z lokalem mieszkalnym, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy deweloperskiej, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat,
- 2) Rachunek prowadzony jest w walucie PLN,
- 3) koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera
- 4) nabywca dokonuje wpłat na Rachunek zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego,
- 5) wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, określonych w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego,
- 6) Nabywca dokonuje wpłat na Rachunek po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego; Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego,
- 7) Bank realizuje dyspozycję wypłaty Dewelopera po stwierdzeniu, że zostały spełnione warunki wypłaty określone w Umowie Rachunku Powierniczego oraz Regulaminie (stanowiących załącznik do Umowy Rachunku Powierniczego),
- 8) w związku z realizacją przez Dewelopera umowy deweloperskiej Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone na Rachunek:
  - a) nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej oraz
  - b) po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w złożonym w Banku harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny przedmiotu umowy deweloperskiej,
- 9) kwotę należną za realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, wskazanego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, Bank wypłaca Deweloperowi po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy objętej Ustawą w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca; jeśli w akcie notarialnym nie zamieszczono dyspozycji wypłaty środków, to konieczne będzie złożenie „Dyspozycji wypłaty wraz z aktem notarialnym z umową przeniesienia własności”; Bank dokonuje kontroli, czy Deweloper wypełnił obowiązki wobec Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego,
- 10) Umowa Rachunku Powierniczego zawarta została na czas oznaczony do dnia zamknięcia Rachunku,
- 11) Bank zamyka Rachunek i rachunek do obsługi przedsięwzięcia niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia Dewelopera, że:
  - a) przeniósł prawa z ostatniej umowy deweloperskiej albo umowy objętej Ustawą w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego, oraz
  - b) lokale mieszkalne pozostałe w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, nie będą w przyszłości przedmiotem umów deweloperskich ani umów objętych Ustawą,

- 12) Umowa Rachunku Powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na Rachunku,
- 13) Deweloper zawiera umowę z nabywcą zasadniczo zgodną ze wzorem umowy, która stanowi załącznik do prospektu informacyjnego, przekazanego Bankowi przy zawarciu Umowy Rachunku Powierniczego,
- 14) Deweloper w treści umowy deweloperskiej przyporządkowuje nabywcy wirtualny numer mieszkaniowego rachunku powierniczego odrębnie dla każdego lokalu mieszkalnego, wygenerowany zgodnie ze schematem opisanym w załączniku: *Wykaz numerów rachunków i oświadczenie o mnemoniku*,
- 15) Deweloper ponosi całkowitą odpowiedzialność za prawidłowe podanie przypisanego nabywcy wirtualnego numeru rachunku bankowego w umowie deweloperskiej i w oświadczeniu nabywcy, złożonym z podpisem notarialnie poświadczonym, o zawarciu umowy deweloperskiej między Deweloperem a nabywcą, zwanego dalej „**Oświadczeniem Nabywcy**”,
- 16) Deweloper możliwie szybko zawiadamia Bank o:
  - a) zawarciu każdej umowy deweloperskiej, w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego; dostarcza do Banku poprawnie i kompletnie wypełnione Oświadczenie Nabywcy, zaraz po zawarciu każdej umowy,
  - b) zmianie danych zawartych w Oświadczeniu Nabywcy, zaraz po ich zaistnieniu (podpis nabywcy powinien być zgodny z podpisem, o którym mowa w lit. a powyżej),
- 17) Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy,
- 18) Bank dokonuje księgowania wpłat wyłącznie na podstawie numeru rachunku bankowego beneficjenta; Bank nie dokonuje weryfikacji nazwy beneficjenta z numerem rachunku beneficjenta lub z tytułem wpłaty,
- 19) Bank wykonuje czynności kontrolne przewidziane w Ustawie, aby stwierdzić zakończenie danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego; Deweloper zobowiązuje się umożliwić Bankowi, a także osobom z odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi, dokonanie kontroli.
- 20) Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego,
- 21) Bank dokonuje kontroli bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie do 21 dni roboczych dla Banku, od dnia otrzymania kompletnego zawiadomienia o zakończeniu realizacji etapu przedsięwzięcia deweloperskiego; w uzasadnionych przypadkach Bank zastrzega sobie prawo wydłużenia terminu podanego w zdaniu poprzedzającym, jednak nie dłużej niż o kolejnych 10 dni roboczych dla Banku,
- 22) w ramach kontroli Bank, uzyskuje prawo wglądu do rachunków Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego i,
- 23) środki pieniężne wpłacone na mieszkaniowy rachunek powierniczy na podstawie umowy deweloperskiej nie podlegają zajęciu w razie wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko Deweloperowi,
- 24) jeśli ogłoszono upadłość Dewelopera lub otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego środki zgromadzone na Rachunku wchodzi w skład odrębnej masy upadłości, która służy zaspokojeniu w pierwszej kolejności roszczeń nabywców lokali mieszkalnych, objętych przedsięwzięciem deweloperskim,

- 25) prawo wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi, z przyczyn wskazanych w §39 ust. 2 Regulaminu otwierania, prowadzenia i zamykania mieszkaniowych rachunków powierniczych w mBanku S.A., zwanego dalej „Regulaminem”;; termin wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego wynosi 60 dni; bieg terminu wypowiedzenia liczy się od dnia doręczenia wypowiedzenia Deweloperowi; termin wypowiedzenia może być krótszy, jeśli przed jego upływem Deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową, zwaną dalej „kasą”
- 26) Bank przekazuje informację nabywcy o terminie, w którym wypowiedział Umowę Rachunku Powierniczego,
- 27) w przypadku wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub inną kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez Bank,
- 28) środki zgromadzone na Rachunku Bank przekazuje na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku lub kasie; przedmiotem umowy rachunku z innym bankiem lub kasą, jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, którą wypowiedział Bank,
- 29) podstawą wypłaty środków do innego banku lub kasy, jest dyspozycja Dewelopera, która zostanie zrealizowana przez Bank, jeśli Bank otrzyma:
  - a) umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, którą Deweloper zawarł z innym bankiem lub kasy, albo
  - b) oświadczenie innego banku lub kasy, które potwierdza, że Deweloper zawarł z innym bankiem lub kasą, umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego,
- 30) jeśli Deweloper nie przedstawi dokumentów, o których mowa w punkcie powyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego, Bank bez zbędnej zwłoki zwróci nabywcom środki, które znajdują się na tym rachunku, na rachunek podany w oświadczeniu nabywcy.
- 31) w przypadku upadłości Banku Deweloper, w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a, b lub c ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji wobec Banku, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą; (środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez Bank do nowego banku lub kasy), następnie w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą, Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje nabywcy oświadczenie innego banku lub kasy, że rachunek ten jest rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy; Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na Rachunek do czasu wykonania przez Dewelopera tego obowiązku.

Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny wynosi 0,45%.

### 3.4. HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Lp.	Etap	Opis - Budynek	Termin realizacji	Procentowy szacunkowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego
1	I etap	Przygotowanie inwestycji (zakup gruntu, dokumentacja projektowa, pozwolenia, rozpoczęcie prac przygotowawczych).	(zrealizowane)	10 %
2	II etap	Wykop pod Budynek i część podziemną. Stan surowy części podziemnej, tj.: konstrukcje żelbetowe tj. płyta denna z zatarciem pod żywicę, ściany i słupy żelbetowe, strop nad garażem, schody żelbetowe (komunikacji ogólnej), konstrukcja żelbetowa rampy, szacht windy, zasypki ścian zewnętrznych do około 1,0 m poniżej wierzchu stropu.	14.04.2025 r.	20 %
3	III etap	Stan surowy części podziemnej, tj.: roboty murowane w całości, tj. ściany pomieszczeń technicznych. Stan surowy części nadziemnej, tj.: K1, K2, K3, K4 - konstrukcje żelbetowe w całości, tj. stropy, ściany, schody (komunikacji ogólnej), szacht windy.	14.06.2025 r.	10 %
4	IV etap	Stan surowy części nadziemnej, tj.: K5, K5a, dach - konstrukcje żelbetowe w całości, tj. stropy, ściany, schody (komunikacji ogólnej), szacht windy, K1, K2, K3 - roboty murowe - ściany osłonowe, międzylokalowe Roboty hydroizolacyjne do 10% - całość budynku.	14.07.2025 r.	10 %
5	V etap	Stan surowy części nadziemnej, tj.: K4, K5, K5a, dach - roboty murowe - ściany osłonowe, międzylokalowe, K1, K2, K3 - roboty murowe - ściany działowe. Roboty hydroizolacyjne do 20% - całość Budynku. Roboty termoizolacyjne do 10% - całość Budynku. Roboty instalacyjne do 10% - całość Budynku.	14.09.2025 r.	10 %
6	VI etap	Stan surowy części nadziemnej, tj.: K5, K5a - roboty murowe - ściany działowe. Roboty hydroizolacyjne do 40% - całość Budynku. Roboty termoizolacyjne do 30% - całość Budynku. Roboty instalacyjne do 40% - całość Budynku. Roboty elewacyjne do 20% - całość budynku.	14.10.2025 r.	10 %
7	VII etap	Roboty hydroizolacyjne do 60% - całość Budynku. Roboty termoizolacyjne do 60% - całość Budynku. Roboty instalacyjne do 60% - całość Budynku. Roboty elewacyjne do 60% - całość Budynku. Roboty wykończeniowe do 30% - całość Budynku.	14.01.2026 r.	10 %
8	VIII etap	Roboty hydroizolacyjne do 100% - całość Budynku. Roboty termoizolacyjne do 90% - całość Budynku. Roboty instalacyjne do 80% - całość Budynku. Roboty elewacyjne do 70% - całość Budynku. Roboty wykończeniowe do 70% - całość Budynku. Roboty w terenie - zagospodarowanie terenu do 40%. Prace przyłączeniowe do 30%.	14.03.2026 r.	10 %
9	IX etap	Roboty elewacyjne - 100% - całość Budynku. Roboty wykończeniowe - 100% - całość Budynku. Roboty w terenie - zagospodarowanie terenu - 100%. Prace przyłączeniowe - 100%.	14.07.2026 r.	10 %

### **3.5. WALORYZACJA CENY**

Deweloper nie zakłada możliwości waloryzacji ceny nabycia lokalu.

Cena może ulec zmianie w zakresie wynikającym ze zmian w stawkach podatku VAT, przy czym Deweloper w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia wejścia w życie przepisów zmieniających obowiązujące stawki podatku VAT powiadomi nabywcę o zmianie, wraz z podaniem nowej ceny, zaś powiadomienie to zostanie wysłane listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

W przypadku, gdy w wyniku zmiany stawki podatku VAT cena ulegnie zmianie w ten sposób, że nabywca będzie zobowiązany do dopłaty, nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie ceny.

Jeżeli zmiana ceny następuje w związku ze zmniejszeniem wysokości stawki podatku od towarów i usług, wówczas pozostałe do zapłaty części ceny ulegają zmniejszeniu zgodnie ze zmianą wysokości stawki podatku od towarów i usług.

Jeżeli nabywca nie odstąpi od umowy deweloperskiej będzie on zobowiązany dokonać dopłaty w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia o korekcie ceny.

### **3.6. WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ PRZEZ NABYWCĘ**

Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadkach przewidzianych w artykule 43 ust. 1 pkt 1-12 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 695; dalej: „Ustawa”), tj.:

- 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy,
- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy (które zostały wprowadzone przez Dewelopera w treści Prospektu Informacyjnego lub jego załącznikach w czasie między doręczeniem Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami a zawarciem Umowy),
- 3) jeżeli Deweloper nie doręczył nabywcy, zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy, prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,
- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy deweloperskiej,
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie określonym w umowie deweloperskiej,
- 7) 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 (tj. w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank),

- 8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy;
- 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy w terminie określonym w tym przepisie (tj. w przypadku upadłości banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy obowiązku poinformowania nabywcy przez Dewelopera na papierze lub innym trwałym nośniku w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową, o dokonanej zmianie i przekazania mu oświadczenia innego banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy);
- 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy,
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy,
- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

W przypadkach, o których mowa w pkt. 1-5 powyżej, nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa w pkt. 6 powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej, nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin do przeniesienia praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

W przypadku, o którym mowa w pkt 7 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.

W przypadku, o którym mowa w pkt 8 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa w pkt 9 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy, tj. informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a, b lub c ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji wobec Banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego.

Nabywcy przysługuje – w terminie 7 dni od doręczenia mu zawiadomienia o powykonawczej powierzchni użytkowej lokalu, nie później niż do dnia poprzedzającego dzień zawarcia umowy przeniesienia własności w wykonaniu umowy deweloperskiej – prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, jeżeli powykonawcza powierzchnia użytkowa lokalu będzie większa o więcej niż 2% od projektowanej powierzchni użytkowej lokalu określonej w umowie deweloperskiej, przy czym prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej nie będzie przysługiwało w przypadku, gdy różnice w powierzchni lokalu powstaną na skutek zmian dokonanych przez nabywcę. Jeżeli nabywca nie odstąpi

od umowy deweloperskiej z przyczyny, o której mowa w poprzednim zdaniu, będzie on zobowiązany dokonać dopłaty w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o powykonawczej powierzchni użytkowej lokalu, nie później niż do dnia poprzedzającego dzień wydania Lokalu.

W każdym przypadku oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę nabywcy, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, na wykreślenie z ksiąg wieczystych odpowiednich roszczeń, które zostaną wpisane – w działach III ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości – na rzecz Nabywcy, w związku z zawarciem umowy deweloperskiej.

### **3.7. WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ PRZEZ DEWELOPERA**

Deweloper ma prawo – stosownie do postanowień art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy – odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku:

- 1) niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,
- 2) niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera na podstawie pkt 1) i 2) powyżej, nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, na wykreślenie odpowiednich roszczeń, z działów III ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości i doręczyć Deweloperowi taki dokument, w terminie 14 dni od dnia doręczenia nabywcy oświadczenia woli Dewelopera o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. Koszt doręczenia Deweloperowi tego oświadczenia ponosi Nabywca.

### **3.8. INNE INFORMACJE**

Informacja o:

- 1/ zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje - nie dotyczy;
- 2/ w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 Ustawy, o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po

wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje - nie dotyczy.

W siedzibie Dewelopera osoby zainteresowane zawarciem umowy deweloperskiej w godzinach pracy biura w dniach od poniedziałku do piątku w godzinach 8.00 - 16.00, po wcześniejszym umówieniu się telefonicznym, mogą zapoznać się z:

- aktualnym stanem ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie;
- aktualnym odpisem z Krajowego Rejestru Sądowego Dewelopera;
- pozwoleniem na budowę;
- sprawozdaniami finansowymi Dewelopera oraz jego współnika – K2 Residential sp. z o.o. za ostatnie dwa lata;
- projektem budowlanym;
- decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu – jeżeli dotyczy;
- zaświadczeniem o samodzielności lokalu – jeżeli dotyczy;
- aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu – jeżeli dotyczy;
- dokumentem potwierdzającym:
  - zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinny stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje - jeżeli dotyczy;
  - w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 Ustawy, zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje – jeżeli dotyczy.

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

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Prowadzącego Rachunek,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Bank Prowadzący Rachunek korzysta także z następujących znaków towarowych: mBank.

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