Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu:
12.02.2025
Data aktualizacji:
11.06.2026

PROSPEKT INFORMACYJNY PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO: OAZA KOSMATKI

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	**Albero AIP 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**	
Adres	ul. Rumiana 59 lok. 1, 02-956 Warszawa	
Numer NIP i REGON	NIP 6793181949	REGON 382791273
Numer telefonu	+48 22 375 93 02 do siedziby i do biura sprzedaży	
Adres poczty elektronicznej	biuro@alberoinvest.pl	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	https://alberoinvest.pl/	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Projekt mieszkaniowy zrealizowany został w województwie mazowieckim, w obrębie ewidencyjnym 1-05-44 na działkach ew. nr 34/3, 34/4 przy ul. Rumianej 59 w Dzielnicy Wilanów m.st. Warszawy
Data rozpoczęcia	02.12.2019
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	16.03.2021

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	BRAK
Data rozpoczęcia	BRAK
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	BRAK
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Projekt mieszkaniowy zrealizowany został w województwie mazowieckim, w obrębie ewidencyjnym 1-05-44 na działkach ew. nr 50/1, 50/2, przy ul. Rumianej w Dzielnicy Wilanów m.st. Warszawy
Data rozpoczęcia	21.04.2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	18.07.2022

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[1)]	Projekt mieszkaniowy realizowany będzie w województwie mazowieckim, w obrębie ewidencyjnym 3-13-06 na działkach ew. nr 23/2, 23/3, 23/4, 23/6, 24/1, 24/2, 25/4 (*dawniej cz. dz. ew. nr 25/2),* 26/4 (*dawniej cz. dz. ew. nr 26/2*) przy ul. Kosmatki w Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy.
Numer księgi wieczystej	WA6M/00539478/7
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie złożono żadnych wniosków do księgi wieczystej Kw nr WA6M/00539478/7 oraz nie ujawniono w ww. księgach wieczystych żadnych wpisów w zakresie obciążeń hipotecznych. W związku z art. 20 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych mogą być składane do księgi wieczystej dla nieruchomości Przedsięwzięcia deweloperskiego 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 powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[2)]	NIE DOTYCZY

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

[2)] W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3)]	Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości): • bezpośrednie sąsiedztwo – ul. Kosmatki od północy - możliwe uciążliwości hałasowe, • bezpośrednie sąsiedztwo – Trasy Siekierkowskiej od północy - możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo – ul. Bora - Komorowskiego od północy - możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo – ul. Łasaka od wschodu – możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo – ul. Wał Miedzeszyński od południowego - zachodu – możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo – Mostu Siekierkowskiego od zachodu – możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo – ul. Sęczkowej od wschodu – możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo Kanału Nowa Ulga na północ od Trasy Siekierkowskiej, • sąsiedztwo firmy stolarskiej przy ul. Stoczniowców 22A, • sąsiedztwo stacji paliw z myjnią przy ul. Stoczniowców 5, • sąsiedztwo pętli autobusowej Gocław przy skrzyżowaniu Trasy Siekierkowskiej z ul. Bora - Komorowskiego, • sąsiedztwo budynku wystawienniczego, laboratorium badawczego i centrum szkoleniowe przy ul. Kosmatki 26, • sąsiedztwo hotelu przy ul. Kosmatki 8, • sąsiedztwo hurtowni przy ul. Kosmatki 12 i hali magazynowej przy ul. Kosmatki 2, • sąsiedztwo komisu samochodowego przy ul. Wał Miedzeszyński 622, • sąsiedztwo boiska piłkarskiego z placem zabaw przy ul. Łasaka 44, • sąsiedztwo Sali Królestwa Świadków Jehowy przy ul. Poprawnej 115, • sąsiedztwo Warszawskiego Klubu Wodniaków PTTK przy ul. Wał Miedzeszyński 295, • sąsiedztwo sali weselnej przy ul. Wał Miedzeszyński 592D, • sąsiedztwo m.in. osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych, domów jednorodzinnych, terenów przemysłowych i magazynowych (szczególnie wzdłuż ul. Wał Miedzeszyński), terenów handlowo – usługowych i oświaty, • sąsiedztwo przepompowni Bluszcze przy skrzyżowaniu Trasy Siekierkowskiej z ul. Wał Miedzeszyński, • sąsiedztwo napowietrznej linii elektroenergetycznej, biegnącej od skrzyżowania ul. Burzyńskiego i ul. Rychtera w kierunku południowo – wschodnim, • część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (Wisła oraz tereny przyległe - między Wałem Miedzeszyńskim a Wałem Zawadowskim, a także na wschód od ul. Zielony Las/ ul. Zgodnej) zostało wyznaczone jako Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, • część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (Wisła oraz tereny przyległe - między Wałem Miedzeszyńskim a Wałem Zawadowskim) zostało wyznaczone jako Natura 2000 – obszary ptasie – Dolina Środkowej Wisły, • część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (w tym teren inwestycji) znajduje się w obszarze Systemu Przyrodniczego Warszawy oraz w granicach korytarza wymiany powietrza, • ustala się w studium strefę ochronną ujęć wody (Wisła oraz tereny przyległe - między Wałem Miedzeszyńskim a Wałem Zawadowskim),

	• cały obszar (w tym teren przedmiotowej inwestycji) w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się na terenie wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych, • Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (wzdłuż Wisły, między Wałem Miedzeszyńskim a Wałem Zawadowskim) znajduje się na terenie wystąpienia powodzi - raz na 10 lat (wysokie prawdopodobieństwo powodzi), raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo powodzi) i raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi).	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zostało uchwalone przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmienione Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., uzupełnioną Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmienione Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r., Uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r. oraz Uchwałą nr LIII/1611/2021 z 26 sierpnia 2021 r.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Las, przyjętego uchwałą nr XVII/417/2019 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 29 sierpnia 2019 roku r.
	Miejscowy plan odbudowy	Nie został uchwalony na terenie inwestycji
	Inne[4)]	Nie zostały uchwalone na terenie inwestycji
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Zgodnie z Załącznikiem nr 5
	Maksymalna intensywność zabudowy	Zgodnie z Załącznikiem nr 5
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Zgodnie z Załącznikiem nr 5
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Zgodnie z Załącznikiem nr 5
	Maksymalna wysokość zabudowy	Zgodnie z Załącznikiem nr 5
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Zgodnie z Załącznikiem nr 5
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zgodnie z Załącznikiem nr 5
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z Załącznikiem nr 5
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Zgodnie z Załącznikiem nr 5

[3] W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

[4] Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) 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.

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Zgodnie z Załącznikiem nr 5
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Zgodnie z Załącznikiem nr 5
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Zgodnie z Załącznikiem nr 5
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zgodnie z Załącznikiem nr 5
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[5)]	Przeznaczenie terenu	Zgodnie z Załącznikiem nr 5
	Maksymalna intensywność zabudowy	Zgodnie z Załącznikiem nr 5
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Zgodnie z Załącznikiem nr 5
	Maksymalna wysokość zabudowy	Zgodnie z Załącznikiem nr 5
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Zgodnie z Załącznikiem nr 5
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Zgodnie z Załącznikiem nr 5
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zgodnie z Załącznikiem nr 5
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 rzestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	NIE DOTYCZY - Na terenie inwestycji obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Las, przyjętego uchwałą nr XVII/417/2019 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 29 sierpnia 2019 roku r.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	NIE DOTYCZY
	forma architektoniczna	NIE DOTYCZY
	usytuowanie linii zabudowy	NIE DOTYCZY
	intensywność wykorzystania terenu	NIE DOTYCZY
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	NIE DOTYCZY
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE DOTYCZY

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

	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	NIE DOTYCZY
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	NIE DOTYCZY
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	NIE DOTYCZY
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	NIE DOTYCZY
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	NIE DOTYCZY
	Nadziemna intensywność zabudowy	NIE DOTYCZY
	Wysokość zabudowy	NIE DOTYCZY
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[6)], zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z Załącznikiem nr 5
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Zgodnie z Załącznikiem nr 5
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Zgodnie z Załącznikiem nr 5
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	miejscowych planach odbudowy	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Zgodnie z Załącznikiem nr 5
	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	Zgodnie z Załącznikiem nr 5
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji

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

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	~~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 435/PBR/2022 z dnia 25.07.2022 r. wydana przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy (z dniem 01.08.2022 r. decyzja stała się ostateczna) Decyzja Nr 164/WAW/PB/2024/P z dnia 22.04.2024 r. wydana przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy przenosząca ostateczną decyzję Nr 435/PBR/2022 na rzecz Albero AIP2 Sp. z o.o.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	NIE DOTYCZY	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	NIE DOTYCZY	

* Niepotrzebne skreślić.

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	NIE DOTYCZY	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia: 11.10.2024 r. Termin zakończenia: 31.12.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	18 budynków mieszkalnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	8,26m-11,62m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego jest określona na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U z 2022 r., poz. 1679), zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836:2022-07, w tym: (a) powierzchnia użytkowa Lokalu jest obliczona w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01 m2), (b) powierzchnia użytkowa Lokalu jest obliczana dla wymiarów lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp., (c) przy określaniu powierzchni użytkowej powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m zalicza się 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.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne oraz środki z rachunku powierniczego (wpłaty nabywców)
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	NIE DOTYCZY
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*~~
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[7)]	Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny: § 1. Wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny należnej od dewelopera posiadającego: 1) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – **wynosi 0,45%.**
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Dla realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego Deweloper (także dalej: Powiernik) zawarł z **Warszawskim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Warszawie**, ul. Fieldorfa 5A, 03-984 Warszawa, którego akta rejestrowe są przechowywane w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, wpisanym do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000082262, NIP 525-000-61-76, REGON 000509643 (dalej także „**Bank**"), Umowę o prowadzenie Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego (dalej także „**Umowa OMRP"**). Deweloper oświadcza, że zgodnie z głównymi zasadami funkcjonowania otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego: 1. Bank otworzył na rzecz Powiernika Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy w złotych o numerze **74 8015 0004 0073 2507 2009 0004** (dalej „OMRP"), który służy do gromadzenia środków pieniężnych wpłacanych przez nabywców lokali mieszkalnych (dalej także „Powierzających" lub „Nabywców") oraz otworzył powiązane z OMRP ewidencyjne konta Nabywców dla każdego Powierzającego o indywidualnym numerze. 2. Poszczególne numery kont Nabywców do OMRP wraz z poszczególnymi kontami składek DFG Nabywców, Bank przedstawia Powiernikowi w „Wykazie kont Nabywców (Powierzających) do OMRP wraz z kontami składek DFG Nabywców, stanowiącym załącznik nr 3 do Umowy OMRP. Wpłaty dokonywane na ewidencyjne konta Nabywców do OMRP księgowane będą na OMRP. 3. Bank zobowiązał się do przyjmowania i przechowywania środków pieniężnych wpłaconych przez Powierzającego na OMRP, z zastrzeżeniem wykonania przez	

	Powiernika postanowień ust. 7 Umowy OMRP, oraz do realizacji dyspozycji Powiernika dotyczących wypłat środków pieniężnych, zdeponowanych przez poszczególnych Powierzających na rachunek bieżący Powiernika, o którym mowa w § 2 ust. 10, z zastrzeżeniem postanowień § 8 i § 9 Umowy OMRP, lub do zwrotu środków pieniężnych Powierzającym w przypadkach określonych w Umowie. 4. Otwarcie poszczególnego konta Nabywcy do OMRP następuje na podstawie „Informacji o Powierzającym", sporządzonym zgodnie z załącznikiem nr 2 do Umowy OMRP. Każdy numer konta Nabywcy do OMRP, otwartego na podstawie Informacji o Powierzającym może być przypisany wyłącznie do jednej umowy deweloperskiej lub jednej z umów określonych w § 1 ust. 2, 3, 5 lub ust. 3 Umowy OMRP, zawartej przez Powiernika z Powierzającym. 5. Środki pieniężne zgromadzone na OMRP są nieoprocentowane. 6. Powiernik jest zobowiązany do dokonywania terminowych wpłat składek na **Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (dalej „DFG")**. 7. Powiernik jest zobowiązany do wyliczenia wysokości składki na DFG oraz do dokonania wpłaty należnej kwoty na prowadzony w Banku na rzecz Powiernika rachunek pomocniczy do rozliczania składek DFG należnych od Dewelopera prowadzony dla OMRP o numerze określonym w tytule Umowy OMRP. 8. Pobrana przez Bank kwota składki przekazywana jest do DFG za pośrednictwem konta składki DFG Dewelopera oraz ewidencjonowana jest na koncie składki DFG Nabywcy, prowadzonym dla każdego Powierzającego. 9. Składka przekazana do DFG nie podlega zwrotowi. 10. Bank otworzył konto składek DFG Dewelopera w złotych, które jest prowadzone dla OMRP o numerze określonym w tytule Umowy OMRP. 11. Powiernik dokonuje wpłaty składki do DFG na rachunek pomocniczy, określony w § 4 ust. 3 Umowy OMRP, w terminie 7 dni kalendarzowych od dnia dokonania wpłaty na OMRP przez Powierzającego lub przez Powiernika w przypadku opłaty rezerwacyjnej i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Powiernika. 12. Bank odprowadza wpłaconą składkę do DFG w terminie 7 dni kalendarzowych od dnia pobrania składki DFG a rachunku pomocniczego, określonego w § 4 ust. 3 Umowy OMRP i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Powiernika. Bank odprowadzi składkę do DFG tylko w przypadku przyporządkowania wpłaconej składki przez Powiernika do Powierzającego. 13. Bank otwierając dla każdego Powierzającego ewidencyjny rachunek wpłat i wypłat jego środków pieniężnych – Konto Nabywcy/Powierzającego do OMRP, jednocześnie otwiera przyporządkowany mu ewidencyjny rachunek składki DFG – Konto składki DFG Nabywcy. Wykaz kont składek DFG Nabywców przyporządkowanych do kont Nabywców do OMRP Bank przekazuje Powiernikowi na formularzu stanowiącym załącznik nr 3 do Umowy OMRP. 14. Powiernik zobowiązany jest każdorazowo zawiadomić Bank o zakończeniu danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego poprzez złożenie Zawiadomienia o zakończeniu etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego wraz z dyspozycją wypłaty z OMRP, sporządzonego na formularzu stanowiącym załącznik nr 4 do Umowy OMRP, oraz dostarczyć komplet niezbędnych dokumentów do przeprowadzenia kontroli wykonania danego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego. 15. Powiernik zobowiązał się, że zakończenie każdego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego zostanie wyraźnie stwierdzone odrębnym wpisem kierownika budowy w dzienniku budowy. 16. W trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Powiernika oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym Przedsięwzięcia deweloperskiego. 17. W przypadku, gdy kontrola zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego dała wynik negatywny, Bank, w terminie 2 dni roboczych od dnia zakończenia czynności kontrolnych (w tym otrzymania przez Bank raportu pokontrolnego, o którym mowa w § 5 ust. 11 Umowy OMRP) poinformuje Powiernika w formie pisemnej o odmowie wykonania dyspozycji wypłaty środków z OMRP wraz ze wskazaniem przyczyny odmowy. 18. Powiernik ma prawo do dysponowania środkami pieniężnymi zgormadzonymi na OMRP wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego. 19. Powierzający nie posiada uprawnień do dysponowania środkami zgromadzonymi na OMRP, w tym w szczególności – składania dyspozycji wypłaty tych środków, za wyjątkiem sytuacji wskazanych wyraźnie w Umowie OMRP. 20. Wypłaty z OMRP, będą dokonywane zgodnie z harmonogramem Przedsięwzięcia deweloperskiego, o ile spełnione zostaną warunki określone w § 8 i 9 Umowy OMRP. 21. Powiernik zobowiązał się dysponować środkami wypłacanymi z OMPR wyłącznie w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony OMRP. 22. Powierzający ma prawo do żądania informacji o wpłatach i wypłatach ewidencjonowanych na jego koncie Nabywcy do OMRP, określonym w umowie, o której mowa w § 1 ust. 2-3 Umowy OMRP, a której Powierzający jest stroną, a Bank ma obowiązek przekazania informacji w tym zakresie.

23. Wszelkie informacje dotyczące systemu gwarantowania środków pieniężnych, na podstawie Ustawy o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, są możliwe do uzyskania w placówkach lub na stronie internetowej Banku.
24. Powiernik zobowiązuje się do niezwłocznego przekazania Bankowi danych personalnych Powierzającego, w celu jego identyfikacji jako deponenta, na potrzeby realizacji obowiązków wynikających z Ustawy o Bankowym Fundusze Gwarancyjnym, w postaci Informacji o Powierzającym (Nabywcy) – której wzór stanowi załącznik nr 2 do Umowy OMRP – składanej w Banku wraz z Wnioskiem o otwarcie konta Nabywcy do OMRP.
25. Umowa zawarta jest na czas oznaczony, tj. do końca realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego.
26. Zamknięcie OMPR następuje na wniosek Powiernika, jednak nie wcześniej niż po rozliczeniu ostatniego konta Nabywcy do OMRP i okazaniu przez Powiernika dotyczącego tego Nabywcy wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę, dokonującego wpłat na OMRP, prawa wynikającego z umowy o której mowa w § 1 ust. 2-3 Umowy OMRP, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca.
27. Prawo wypowiedzenia Umowy OMRP posiada jedynie Bank i wyłącznie z ważnych powodów (§ 21 ust. 3 Umowy OMRP wskazuje ważne powody). Termin wypowiedzenia Umowy OMRP wynosi 60 dni kalendarzowych, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem Powiernik zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem.
28. W przypadku wypowiedzenia Umowy OMRP, Powiernik zobowiązany jest niezwłocznie założyć nowy mieszkaniowy rachunek powierniczy w innym banku, jednak nie później niż w terminie 60 dni kalendarzowych od dnia wypowiedzenia Umowy OMRP i złożyć dyspozycję przekazania środków pieniężnych na nowy numer mieszkaniowego rachunku powierniczego, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy z innym bankiem jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku Umowy OMRP, która została wypowiedziana.
29. Środki zgromadzone na likwidowanym OMRP są niezwłocznie przekazywane przez Bank na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Powiernika w innym banku, po przedstawieniu przez Powiernika oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy.
30. W przypadku gdy Powiernik nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa powyżej, w terminie 60 dni kalendarzowych od dnia wypowiedzenia Umowy OMRP, Bank niezwłocznie zwraca Powierzającym środki znajdujące się na OMRP.

Deweloper dokonuje wpłaty składki do DFG na rachunek pomocniczy w terminie 7 dni kalendarzowych od dnia dokonania wpłaty na OMRP przez Nabywcę lub Dewelopera w przypadku opłaty rezerwacyjnej i nie później niż w dniu wypłaty środków przez Dewelopera.

Deweloper oświadcza, że składki na **Deweloperski Fundusz Gwarancyjny („Fundusz”)** naliczane są i przekazywane w następujący sposób:

1) podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8 Ustawy, a w przypadku, o którym mowa w art. 32 ust. 4 Ustawy, podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera **(„wartości wpłaty”)**;

2) składka stanowi iloczyn stawki procentowej określonej zgodnie z pkt 7 poniżej oraz:
a) wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy albo
b) wartości wpłaty dokonanej przez Dewelopera – w przypadku określonym w art. 32 ust. 4 Ustawy;

3) składka jest należna od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w pkt 1 powyżej;

4) składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi;

5) Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w pkt. 1 powyżej, i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera. Bank lub kasa odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera;

6) wysokość składki na Fundusz jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego;

7) Minister Rozwoju i Technologii rozporządzeniem z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, określił wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny należnej od dewelopera posiadającego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy na 0,45%; stawka ta obowiązuje Dewelopera.

Nabywca oświadcza, że został poinformowany przez Dewelopera o tym, że wszelkie

	informacje dotyczące systemu gwarantowania środków pieniężnych, na podstawie ustawy o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, są możliwe do uzyskania w placówkach lub na stronie internetowej Banku. **Deweloper** oświadcza, że: **1)** oszty, opłaty i prowizje za prowadzenie OMRP obciążają Dewelopera; **2)** abywca dokonuje wpłat na OMRP zgodnie z postępem realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia deweloperskiego; **3)** ysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonych w Harmonogramie Przedsięwzięcia deweloperskiego, przy czym daty zakończenia etapów wskazane w Harmonogramie Przedsięwzięcia deweloperskiego mają charakter prognozowany; **4)** przypadku faktycznego zakończenia etapu przed prognozowaną datą jego zakończenia określoną w Harmonogramie Przedsięwzięcia deweloperskiego, Deweloper będzie uprawniony do wcześniejszego żądania płatności za ten etap; **5)** eweloper informuje Nabywcę na trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego; **6)** łatność odbywa się najpóźniej w terminie 14 dni od poinformowania Nabywcy o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, **7)** eweloper oświadcza, że Harmonogram Przedsięwzięcia deweloperskiego szczegółowo opisany w Prospekcie Informacyjnym, z zachowaniem warunków opisanych w art. 24 i art. 10 ust. 4 Ustawy może zostać zmieniony przez Dewelopera, co Nabywca niniejszym przyjmuje do wiadomości i na co wyraża zgodę; **8)** przypadku ziszczenia się warunku gwarancji, o którym mowa w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 roku o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, w odniesieniu do środków zdeponowanych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym prowadzonym dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego obejmującego przedmiot niniejszej Umowy, Nabywca zobowiązany jest przekazać Deweloperowi na poczet Ceny przedmiotu niniejszej Umowy środki wypłacone Nabywcy z Bankowego Funduszu Gwarancyjnego (w tym na mieszkaniowy rachunek powierniczy Dewelopera, o ile taki będzie wymagany obowiązującymi przepisami prawa).
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Warszawski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Fieldorfa 5A, 03-984 Warszawa, KRS: 0000082262, REGON: 000509643, NIP: 5250006176)
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	I. Zakup gruntu, projekt budowlany, rozpoczęcie prac (wpis do dziennika budowy) – 25 % do dnia 11.10.2024 r. II. Wykonanie konstrukcji, konstrukcja żelbetowa (50% zaawansowania), ściany osłonowe i wewnętrzne nośne (50% zaawansowania) – 15 % do dnia 28.02.2025 r. III. Stan surowy otwarty, konstrukcja żelbetowa (100% zaawansowania), ściany osłonowe i wewnętrzne nośne (100% zaawansowania), konstrukcja dachu z pokryciem (100% zaawansowania), stolarka (50% zaawansowania), instalacje elektryczne wewnętrzne (50% zaawansowania), elewacje (50% zaawansowania) – 20 % do dnia 31.07.2025 r. IV. Stan surowy zamknięty, ściany działowe (100% zaawansowania z wyłączeniem zmian lokatorskich), konstrukcja dachu (100% zaawansowania), pokrycie dachu (100% zaawansowania), elewacja (100% zaawansowania), stolarka drzwiowa i okienna – zewnętrzna (100% zaawansowania z wyłączeniem otworów technologicznych), instalacje elektryczne (100% zaawansowania), tynki wew (100% zaawansowania) - 20 % do dnia 30.07.2026 r. V. Instalacje sanitarne wewnętrzne, ściany działowe (100% zaawansowania), pokrycie dachu (100% zaawansowania), elewacja (100% zaawansowania), ślusarka (100% zaawansowania), tynki wewnętrzne (100% zaawansowania), posadzki (100% zaawansowania) - 10 % do dnia 30.09.2026 r. VI. Zakończenie budowy, zagospodarowanie terenu, uruchomienie instalacji, wpis kierownika budowy o zakończeniu budowy, uzyskanie zaświadczenia o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu do użytkowania Inwestycji przez PINB („Pozwolenie na Użytkowanie") - 10 % do dnia 31.12.2026 r.

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie podlega waloryzacji umownej, z zastrzeżeniem: - podwyższenia lub obniżenia podatku od towarów i usług przed dokonaniem rozliczenia ceny na zasadach określonych w umowie deweloperskiej, której wzór stanowi załącznik do niniejszego prospektu, - wystąpienia różnicy w powierzchni użytkowej lokalu pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową lokalu, wskazaną w umowie deweloperskiej, a powierzchnią użytkową lokalu wynikającą z ostatecznego obmiaru dokonanego po wybudowaniu budynku na zasadach określonych w umowie deweloperskiej, której wzór stanowi załącznik do niniejszego prospektu.

[7)] Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

[*] Niepotrzebne skreślić.

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	**1.** Zgodnie z art. 43. Ustawy **Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy**: **1)** jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy; **2)** 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; **3)** jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy, zgodnie z art. 21 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 są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy; **5)** jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; **6)** w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy w terminie wynikającym z Umowy; **7)** w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy *(„obowiązki Dewelopera w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego”)*; **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 *(„obowiązki Dewelopera w przypadku upadłości banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy”)*; **10)** w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu 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. 2. W przypadkach, o których mowa **w ust. 1 pkt 1) - 5) powyżej**, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy **w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia**. **3.** W przypadku, o którym mowa **w ust. 1 pkt 6) powyżej**, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od Umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. **4.** W przypadku, o którym mowa **w ust. 1 pkt 7) powyżej**, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy *(„w przypadku gdy Deweloper nie przedstawi w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, oświadczenia banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej prowadzących nowy mieszkaniowy rachunek powierniczy, bank lub spółdzielcza kasa oszczędnościowo-kredytowa niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku”)*. **5.** W przypadku, o którym mowa **w ust. 1 pkt 8) powyżej**, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy **w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia**. **6.** W przypadku, o którym mowa **w ust. 1 pkt 9) powyżej**, 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 *(„obowiązki Dewelopera w przypadku upadłości banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy”)*. **7.** Zgodnie z art. 43 Ustawy **Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy**: **1)** w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w Umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie **30** dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej; **2)** w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z Umowy, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej **60** dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. **8.** Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia

	otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego w związku z realizacją Umowy. **9.** W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych, zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym", w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od Umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. **10.** W przypadku odstąpienia od Umowy przez jedną ze Stron, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. **11.** W przypadku rozwiązania Umowy Strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu powyższych oświadczeń. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej ujawnionych na rzecz Nabywcy roszczeń i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. **12.** W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy, Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej ujawnionych na rzecz Nabywcy roszczeń, złożoną w odpowiedniej formie, to jest co najmniej w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. **13.** W każdym przypadku odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej przez Dewelopera lub Nabywcę lub jej rozwiązania, Deweloper zwróci Nabywcy wpłacone przez Nabywcę środki przekazane Deweloperowi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, pomniejszone o ewentualne należne Deweloperowi odsetki lub karę umowną/zryczałtowane odszkodowanie niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od daty odstąpienia od umowy lub jej rozwiązania, po otrzymaniu podpisanych przez Nabywcę faktur korygujących. Pozostałe informacje dotyczące odstąpienia zawarte są w treści umowy deweloperskiej. Inne przypadki rozwiązania umowy deweloperskiej: 1. w przypadku, gdy Powierzchnia Użytkowa Lokalu będzie większa lub mniejsza o więcej niż 2% (dwa procent) od określonej w §4 ust. 1 pkt 1) Umowy, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 14 dni kalendarzowych od otrzymania przez Nabywcę powiadomienia o zmianie powierzchni oraz wynikającej z tej zmiany korekcie Ceny, nie później jednak niż w terminie do dnia zawarcia Umowy Przeniesienia, o której mowa w § 3 ust. 1 Umowy, 2. w przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa dotyczących stawek podatku VAT w trakcie trwania niniejszej umowy, Cena określona w §7 ust. 1 niniejszego aktu może ulec zmianie w zakresie proporcjonalnym do skutków tych zmian. W przypadku wystąpienia konieczności dokonania dopłat przez Nabywcę, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy w terminie 14 dni od otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny, nie później jednak niż w terminie do dnia, do którego ma nastąpić odbiór Lokalu. 3. 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 pkt 6-8) Umowy, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od Umowy. 4. Nabywca może odmówić dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach Powtórnego Odbioru. Odmowa dokonania odbioru wymaga przedstawienia przez Nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy. Bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii istnienia wady istotnej Nabywca może odstąpić od Umowy;
INNE INFORMACJE	

I. 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 użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, 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.

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

1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;

2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;

3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;

4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:

   a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,

   b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;

5) projektem budowlanym;

6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;

7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;

8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;

9) dokumentem potwierdzającym:

a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

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

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku: Warszawskim Banku Spółdzielczym 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 Warszawskiego Banku Spółdzielczego 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 podlegają- cych ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,

– wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,

– wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

– Warszawski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Warszawie korzysta także ze znaków towarowych.

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).
Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.