

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

26.08.2025 roku

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	AB5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością W1 Sp. k. wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000626041	
Adres	Ul. Nowy Rynek 4/4 62-002 Suchy Las	
Numer NIP i REGON	9721264900	364810429
Numer telefonu	536 00 11 30	
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@arkadia-deweloper.pl	
Numer faksu		
Adres strony internetowej dewelopera	www.arkadia-deweloper.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	ul. Strzelecka 29A Poznań
Data rozpoczęcia	10.2014
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	09.01.2017r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Górnicza 51 Wrocław
Data rozpoczęcia	05.12.2016
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	07.12.2017
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Górnicza 51 Wrocław
Data rozpoczęcia	05.12.2016
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	07.12.2017

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	ul. Aleksandra Studniarskiego 3, 3A, 3B i 3C Poznań; nr działek: 50/3; 49/5 Przedsięwzięcie deweloperskie obejmuje trzy budynki.
Numer księgi wieczystej	PO2P/00053734/1
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Hipoteka umowna: 20.700.000,00 (dwadzieścia milionów siedemset tysięcy złotych) zł ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY POŻYCZKI Z DNIA 17 SIERPNIA 2022 ROKU, ZMIENIONYCH ANEKSEM Z DNIA 21 LUTEGO 2024 ROKU, TO JEST ZWROTU POŻYCZKI W KWOCIE 13.386.000 PLN WRAZ Z ODSETKAMI W TERMINIE DO DNIA 19 MAJA 2025 ROKU LUB WCZEŚNIEJ W PRZYPADKACH OKREŚLONYCH W PKT 5.3 I 5.5 WW. UMOWY POŻYCZKI, NA WARUNKACH PRZEWIDZIANYCH POSTANOWIENIAMI WW. UMOWY POŻYCZKI ORAZ EWENTUALNYCH NALEŻNOŚCI UBOCZNYCH, JAK RÓWNIEŻ INNYCH KOSZTÓW ZGODNIE Z WW. UMOWAMI POŻYCZEK OBCIĄŻAJĄCYCH POŻYCZKOBIORCĘ, UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 17.SIERPNIA 2022 ROKU ZMIENIONA ANEKSEM Z DNIA 21 LUTEGO 2024 ROKU, na rzecz CVI TRUST SPÓŁKA Z OGARNICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 366574074, 0000663768

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⁾	Dworzec PKP Poznań Wschód wraz z infrastrukturą	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Uchwałą nr LXXXVIII/1670/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	UCHWAŁA NR LII/693/V/2009 z dnia 7 kwietnia 2009 roku
	Miejscowy plan rewitalizacji	Brak danych
	Miejscowy plan odbudowy	Brak danych
	Inne ⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterze
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Brak danych
	Maksymalna wysokość zabudowy	5 kondygnacji nadziemnych, tj. od 15,5 do 17,0 m, z dopuszczeniem budowy dodatkowej szóstej kondygnacji w formie poddasza użytkowego, przy czym w takim przypadku wysokość zabudowy nie może przekroczyć 20,0 m do najwyższego punktu dachu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 stanowisko postojowe na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	- uwzględnienie w projektowanym zagospodarowaniu terenu istniejących drzew oraz nowe nasadzenia drzew i krzewów - zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych; - zachowanie naturalnego ukształtowania terenu; - odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej; - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na ternie lub odprowadzenie ich do kanalizacji deszczowej; - gromadzenie i usuwanie odpadów, zgodnie z planem gospodarki odpadami dla miasta Poznania i przepisami odrębnymi;
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy

- 3) W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.
- 4) Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:
 - 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
 - 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	- obowiązek przeprowadzenia rozpoznania archeologicznego przy pracach ziemnych w miejscach lokalizacji stanowisk archeologicznych wskazanych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi; - dotyczy działek sąsiedzkich, poza inwestycją
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak danych
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	- ustala się dostęp do przyległych dróg publicznych zjazdami zlokalizowanymi zgodnie z przepisami odrębnymi; - ustala się zapewnienie na każdym z terenów stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej ilości nie mniejszej niż: 1 stanowisko postojowe na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym, przy czym 1 stanowisko na 30 mieszkań dla pojazdów osób niepełnosprawnych
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Inwestycja posiada dostęp do sieci gazowej wodno-kanalizacyjnej, energetycznej oraz deszczowej wg odrębnych warunków
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	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Brak danych
	Maksymalna wysokość zabudowy	Do 20 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1-1,5 mp./lokal mieszkalny
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	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
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr LXVII/1232/VII/2018 Rady Miasta Poznania z dnia 22 maja 2018 roku Uchwała nr LI/785/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 18 czerwca 2013 roku Uchwała nr XII/129/VI/2011 Rady Miasta Poznania z dnia 7 czerwca 2011 roku
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Uchwałą nr LXXXVIII/1670/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak danych
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Według odrębnych przepisów zgodnie: Uchwała nr LXVII/1232/VII/2018 Rady Miasta Poznania z dnia 22 maja 2018 roku Uchwała nr LI/785/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 18 czerwca 2013 roku Uchwała nr XII/129/VI/2011 Rady Miasta Poznania z dnia 7 czerwca 2011 roku
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak decyzji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Nie dotyczy

⁶⁾ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych koryta-

rzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
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	2555/2017 znak UA-VIII-A06.6740.2132.2017 z 14.12.2017 Prezydent Miasta Poznania 1134/2019 znak UA-VII-6740-529-2019 z 12.06.2019 Prezydent Miasta Poznania	
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	rozpoczęcie prac budowlanych dla budynku 3: 6 czerwca 2022 r. zakończenie prac budowlanych dla budynku 3: 15 listopada 2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	3
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	10 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 25 kwietnia 2012 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 462)	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Finansowanie 40% ze środków własnych AB5 Sp. z o.o. W1 Sp. k., a w 60 % z wpłat od klientów. Procentowy udział może być zmienny w czasie w zależności od postępu inwestycji i sprzedaży lokali.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	CVI TRUST SPÓŁKA Z OGARNICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 366574074, 0000663768
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⁾	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Rachunek otwarty, z którego wypłata następuje sukcesywnie, zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonym w prospekcie, po stwierdzeniu przez bank prowadzący rachunek powierniczy o zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa, www.mBank.pl, e-mail: kontakt@mBank.pl. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, KRS 0000025237, NIP: 526-021-50-88. Kapitał zakładowy (opłacony w całości) według stanu na 01.01.2022 r. wynosi 169.539.536 złotych.	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	- etap I – zakup działki, niwelacja terenu, prace geodezyjne – do dnia 30.06.2022r. (12,53 % inwestycji), - etap II – projekt 100%, ściany szczelinowe + wykop do dnia 28.02.2026 r (14,56% inwestycji), - etap III – płyta fundamentowa 100%, ściany, słupy garażu, strop nad garażem stan surowy poziomu zero – 100% – do dnia 30.06.2026r. (19,38 % inwestycji), - etap IV - ściany konstrukcyjne parteru, I piętra, II piętra, III piętra -100%; strop nad parterem, I piętrem, II piętrem, III piętrem – 100%, instalacje elektryczne garażu – 100% , instalacje kan garażu – 100% do dnia 31.01.2027 r (11,31% inwestycji)	

	- etap V - ściany konstrukcyjne IV piętra, – 100%, ściany działowe parteru - 100%, strop nad IV piętrem – 100%, , instalacje elektryczne parter, I piętra, II piętra, – 100% , instalacje kan - parter, I piętra, II piętra, – 100%, tynki parteru - 100% , okna parteru – 100%, do dnia 31.03.2027 r. (10,89% inwestycji) – - etap VI - ściany konstrukcyjne V piętra – 100%, ściany działowe I i II piętra -100%, , stan surowy otwarty 100%, konstrukcja + pokrycie dachu 100% , instalacje elektryczne III piętra – 100% , instalacje kan - III piętra – 100%, tynki I i II piętra - 100% , okna I, II piętra 100% do dnia 30.06.2027 r. (10,07% inwestycji) – - etap VII– ściany działowe III, IV i V piętra – 100%, instalacje elektryczne IV i V piętra, instalacje kan – IV i V piętra 100% ,instalacja wodna – garaż, parter, I piętro – 100%, posadzki wewnętrzne parter, I – 100%, balustrady wewnętrzne – 100%, okna III piętra, IV i V piętra, drzwi wewnętrzne – 100%, -do dnia 15.09.2027 r. (11,01% inwestycji) - etap VIII – tynki III, IV i V piętra – 100% , posadzki wewnętrzne II, III, IV i V piętro, elewacje 100%, winda – 100%, prace wykończeniowe - 100%, położenie płytek – 100%, balustrady zewnętrzne – 100% , malowanie części wspólnych – 100%, instalacja wodna – II i III oraz IV i V piętro, zagospodarowanie terenu – 100%, przyłącze elektryczne 100% – do dnia 15.11.2027 r. 100%, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku (10,25% inwestycji) do dnia 30.11.2027 r.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	1. Cena sprzedaży Lokalu jest ceną ostateczną. 2. Nabywcy przysługiwać będzie do dnia zawarcia Umowy Przeniesienia prawa własności Lokalu wraz ze związanymi z nimi ustawowo określonymi udziałami w nieruchomości wspólnej oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w przypadku, w którym w wyniku wzrostu stawki podatku od towarów i usług VAT wzrośnie cena Lokalu. 3. Deweloper będzie zobowiązany do zwrotu Nabywcy nadwyżki ceny, w przypadku, w którym w wyniku zmniejszenia stawki podatku od towarów i usług VAT zmniejszy się cena Lokalu. 4. Zmiana powierzchni użytkowej Lokalu ustalona na podstawie pomiarów powykonawczych w stosunku do powierzchni użytkowej, o której mowa w umowie deweloperskiej, o nie więcej niż 2% (dwa procent) nie stanowi zmiany niniejszej umowy i nie stanowi podstawy do żądania zmiany ceny przez którąkolwiek ze stron niniejszej umowy. 5. W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy powierzchnią użytkową Lokalu, o której mowa w umowie deweloperskiej a powierzchnią użytkową Lokalu wynikającą z ostatecznego obmiaru powykonawczego (inventaryzacji powykonawczej), dokonanego po jego wybudowaniu o więcej niż 2% (dwa procent) cena brutto Lokalu ulegnie stosownej zmianie. W takim przypadku Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy. Prawo odstąpienia od niniejszej umowy Nabywca może wykonać poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia, w którym Deweloper poinformował Nabywcę o powierzchni Lokalu wynikającej z inventaryzacji powykonawczej. Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeśli zawiera zgodę Nabywcy na wykreślenie praw i roszczeń ujawnionych

	na podstawie niniejszej umowy. Jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej umowy w powyższym terminie oznacza to, że wyraził zgodę na zmianę ceny brutto Lokalu, wówczas cena brutto Lokalu ulegnie odpowiednio zmniejszeniu lub zwiększeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o które odpowiednio zmniejszyła się lub zwiększyła się ta powierzchnia, przez stawkę brutto za jeden metr kwadratowy Lokalu opisaną w niniejszej umowie. O zmianie ceny brutto Lokalu Deweloper zobowiązuje się powiadomić Nabywcę najpóźniej na 7 (siedem) dni przed odbiorem Lokalu. W przypadku gdy różnica ta zwiększy cenę brutto Lokalu, Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty na rzecz Dewelopera tej różnicy w terminie do dnia odbioru Lokalu, natomiast w przypadku gdy różnica ta zmniejszy cenę brutto Lokalu, to o taką różnicę Nabywca pomniejszy ostatnią ratę na poczet ceny brutto Lokalu, a jeśli ostatnia rata została już zapłacona przez Nabywcę, to wówczas Spółka zwróci Nabywcy tą różnicę w terminie 7 (siedmiu) dni od daty zawiadomienia Nabywcy o powstaniu tej różnicy, na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę. Jeżeli różnica pomiędzy powierzchnią użytkową Lokalu, o której mowa w umowie deweloperskiej a powierzchnią użytkową Lokalu wynikającą z ostatecznego obmiaru powykonawczego (inventaryzacji powykonawczej), dokonanej po jego wybudowaniu, bez względu na wielkość tej różnicy, wynika jedynie z wprowadzenia na wniosek Nabywcy zmian w Lokalu w zakresie uzgodnionym pomiędzy Deweloperem a Nabywcą, to wówczas cena brutto Lokalu zostanie obliczona w oparciu o powierzchnię użytkową Lokalu wynikającą z ostatecznego obmiaru powykonawczego, uwzględniając zmiany wprowadzonych na wniosek Nabywcy, oraz odpowiednią stawkę brutto za jeden metr kwadratowy Lokalu. W takiej sytuacji Nabywca nie jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy.
--	--

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. strona nabywająca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy również w następujących przypadkach:
 - jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy, które to prawo odstąpienia strona nabywająca może wykonać w terminie 30 dni, licząc od dnia zawarcia umowy deweloperskiej,
 - jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, które nastąpiły w treści prospektu informacyjnego lub załączniku w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem umowy deweloperskiej, podkreślonych wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny w umowie deweloperskiej, które to prawo odstąpienia strona nabywająca może wykonać w terminie 30 dni, licząc od dnia zawarcia umowy deweloperskiej,
 - jeżeli Deweloper nie doręczył stronie nabywającej zgodnie z treścią art. 18 i art.19 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, które to prawo odstąpienia strona nabywająca może wykonać w terminie 30 dni, licząc od dnia zawarcia umowy deweloperskiej,
 - jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne z obowiązującym w dniu zawarcia umowy deweloperskiej stanem faktycznym i prawnym, które to prawo odstąpienia strona nabywająca może wykonać w terminie 30 dni, licząc od dnia zawarcia umowy deweloperskiej,
 - jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy, które to prawo odstąpienia strona nabywająca może wykonać w terminie 30 dni, licząc od dnia zawarcia umowy deweloperskiej,
 - w przypadku nie przeniesienia na stronę nabywającą przedmiotowego lokalu, w wyżej określonym terminie, jednakże po upływie 120 (sto dwadzieścia) - dniowego terminu, wyznaczonego dodatkowo Deweloperowi na przeniesienie przedmiotowego lokalu, przy czym strona nabywająca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia
- i to zgodnie z brzmieniem art. 29 ust. 1, 2 i 3 Ustawy.
 - W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy powierzchnią użytkową Lokalu, a powierzchnią użytkową Lokalu wynikającą z ostatecznego obmiaru powykonawczego (inventaryzacji powykonawczej), dokonanej po jego wybudowaniu, o więcej niż 2% (dwa procent), cena brutto Lokalu ulegnie stosownej zmianie. W takim przypadku Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy.
 - Nabywcy przysługiwać będzie do dnia zawarcia **Umowy Przeniesienia** prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w przypadku, w którym w wyniku wzrostu stawki podatku od towarów i usług VAT wzrośnie cena Lokalu.
2. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku:
 - niespełnienia przez stronę nabywającą świadczeń pieniężnych w terminie lub wysokości określonych w umowie deweloperskiej, mimo wezwania jej w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez stronę nabywającą świadczeń pieniężnych jest spowodowane działaniem siły wyższej,
 - niestawienia się strony nabywającej do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nią przedmiotowy lokal, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba

	że niestawienie się strony nabywającej jest spowodowane działaniem siły wyższej i to zgodnie z brzmieniem art. 29 ust. 4 i 5 Ustawy. 4. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku skorzystania przez stronę nabywającą z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 29 Ustawy, umowa uważana jest za niezawartą, a strona nabywająca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy oraz że zgodnie z treścią art. 31 Ustawy oświadczenie woli strony nabywającej o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej już nastąpił, lub zgodę na cofnięcie wniosku o wpis takiego roszczenia, w przypadku, gdy wniosek o wpis takiego roszczenia nie został przez Sąd prawomocnie rozpatrzony, natomiast w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera, strona nabywająca zobowiązana jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, lub na cofnięcie wniosku o wpis takiego roszczenia. 5. Strony zgodnie ustalają, że oświadczenie woli strony umowy deweloperskiej o odstąpieniu od niniejszej umowy powinno zostać wysłane listem poleconym na adres drugiej strony wskazany w komparycji niniejszej umowy i to w dniu jego złożenia, a w przypadku zmian adresów, na adresy wskazane przez strony w pisemnych oświadczeniach o zmianie adresów do korespondencji. 6. Strony zgodnie postanawiają, iż: - w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy deweloperskiej przez jedną ze stron tej umowy i to z jej winy oraz w przypadku skutkującego tym rozwiązaniem niniejszej umowy, strona niniejszej umowy która zawiniła zobowiązana będzie niezwłocznie uiścić drugiej stronie niniejszej umowy karę umowną w wysokości 1% (jeden procent) ceny przedmiotu niniejszej umowy, przy czym kara umowna płatna jest w terminie 21 (dwadzieścia jeden) dni od daty rozwiązania umowy deweloperskiej, - za zwłokę w przystąpieniu do zawarcia Umowy, strona dopuszczająca się zwłoki zapłaci drugiej stronie karę umowną w wysokości 0,05% (pięć setnych procenta) ceny przedmiotu umowy deweloperskiej, za każdy dzień zwłoki, przy czym kara umowna płatna jest w terminie 21 dni od daty wezwania do zapłaty tejże kary umownej. - Strony nadto zgodnie ustalają, że w przypadku opóźnienia Nabywcy w zapłacie wymagalnych rat na poczet ceny Lokalu termin zawarcia umowy przeniesienia własności przedmiotowego lokalu może ulec przesunięciu co najmniej o okres opóźnienia w spełnieniu przez Nabywcę należnego świadczenia, po uprzednim uzgodnieniu powyższego terminu z Deweloperem i nie stanowi to naruszenia przez Dewelopera warunków umowy deweloperskiej. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron (dewelopera, nabywców), na podstawie art. 29 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, bank wypłaca nabywcom przypadające im środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym, zgodnie z prowadzoną w banku ewidencją wpłat i wypłat, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej we właściwej formie wraz z dokumentem potwierdzającym fakt przyjęcia oświadczenia przez Dewelopera
INNE INFORMACJE	

I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku 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 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 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 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 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 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 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 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 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 **mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa, www.mBank.pl, e-mail: kontakt@mBank.pl. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, KRS 0000025237, NIP: 526-021-50-88. Kapitał zakładowy (opłacony w całości) według stanu na 01.01.2022 r. wynosi 169.539.536 złotych** 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 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 **mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa, www.mBank.pl, e-mail: kontakt@mBank.pl. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, KRS 0000025237, NIP: 526-021-50-88. Kapitał zakładowy (opłacony w całości) według stanu na 01.01.2022 r. wynosi 169.539.536 złotych.**
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 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.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	31.03.2028 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	7
	Technologia wykonania	tradycyjna udoskonalona; stropy prefabrykowane, ściany murowane, stropy wylewane.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Według załącznika - charakterystyka obiektu z zakresu robót wykończeniowych
	Liczba lokali w budynku	71
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	71
	Dostępne media w budynku	Woda, prąd, gaz, kanalizacja, światłowód,
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp do drogi publicznej odbywa się poprzez ul Studniarskiego działki numer 49/4 i 50/2 oraz od ulicy Wschodniej poprzez działki 49/6, 49/7 i 22/5.

Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal w budynku B w zadaniu inwestycyjnym 2 położony na piętrze kondygnacji
---	---

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal o powierzchni składający się wykończony w standardzie: według załącznika - charakterystyka obiektu z zakresu robót wykończeniowych
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
 2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
 3. 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).
-