Data sporządzenia prospektu: 28 października 2026 r.

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

PROSPEKT INFORMACYJNY
ASTELIA PARK 1A

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	P1 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie rejestr funduszy inwestycyjnych nr RFi 497	
Adres	Adres siedziby: ul. Wadowicka 3C, 30-347 Kraków Adres biura sprzedaży: ul. Rumiana 59 lok. 1, 02-956 Warszawa,	
Numer NIP i REGON	NIP: 1080008078	REGON: 142113530
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 OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO **(należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)**	
Adres	Przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą „Lipova Living”, ul. Lipowa 26, 26A, 26B, 26C, 26D, 26E, 26F, 26G, 26H w Bielawie
Data rozpoczęcia	27.05.2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	09.02.2023 (zaświadczenie nr 15/2023 z dnia 09 lutego 2023 roku)

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	BRAK
Data rozpoczęcia	BRAK
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	BRAK

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	BRAK
Data rozpoczęcia	BRAK
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	BRAK

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 Warszawie, województwie mazowieckim, w obrębie ewidencyjnym 4-16-26, przy ul. Kąty Grodziskie 7 i 7A, na terenie działki ewidencyjnej nr 147, która powstała z połączenia działek ewidencyjnych o numerach: 38/8, 39/8, 40/3, 40/12, 41/5 i 42/5. W/w działki powstały na podstawie decyzji nr 500/2024 z dnia 21 sierpnia 2024 r., znak: BG-PN-I.6831.222.2022.BBE w sprawie zatwierdzenia podziału nieruchomości sprostowanej postanowieniem nr 68/2025 z dnia 24 stycznia 2025 r.
Numer księgi wieczystej	**WA3M/00455609/1**
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie złożono żadnych wniosków do księgi wieczystej Kw nr WA3M/00455609/1 oraz nie ujawniono w ww. księdze wieczystej 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): • sąsiedztwo ul. Kąty Grodziskie (od strony wschodniej inwestycji), • sąsiedztwo ul. Berensona (od strony południowej inwestycji), • sąsiedztwo ul. Ostródzkiej (od strony zachodniej inwestycji), • sąsiedztwo m.in. osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych, domów jednorodzinnych, terenów niezabudowanych, terenów usługowych, • sąsiedztwo przystanków autobusowych, • sąsiedztwo bliższe – kanał Rów Brzeziński, dalsze – rzeka Długa, • sąsiedztwo myjni samochodowej przy ul. Berensona, • sąsiedztwo punktów usługowo – handlowych przy ul. Berensona, • sąsiedztwo Centrum Medyczne CMP przy ul. Berensona, • sąsiedztwo Kościołów przy ul. Ostródzkiej i ul. Głębockiej, • sąsiedztwo szkół podstawowych, m.in. Szkoły Podstawowej z oddziałami integracyjnymi nr 112 przy ul. Zaułek 34, • sąsiedztwo przedszkoli, m.in. Przedszkola Publicznego Małego Kopernika nr 2 przy ul. Zaułek 25, • sąsiedztwo Liceum Ogólnokształcącego przy ul. Ostródzkiej 175, • sąsiedztwo farmy alpak „Przystanek Alpaka” przy ul. Lewandów, • sąsiedztwo istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 500 oraz jego strefa bezpieczeństwa (położony jest równolegle do rzeki Rowu Brzezińskiego), • część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (na zachód od ul. Ostródzkiej oraz na północny-wschód od rzeki Długiej) znajduje się na terenie wystąpienia powodzi raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi). • część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (teren rzeki Długiej) znajduje się na terenie wystąpienia powodzi raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo powodzi) i raz na 10 lat (wysokie prawdopodobieństwo powodzi). • część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (tereny przyległe po obu stronach rzeki Długiej oraz obszar na północny-wschód od rzeki) znajdują się na terenie wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych w Warszawie.	
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. https://architektura.um.warszawa.pl/studium2006
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Grodzisk, przyjęty uchwałą nr XXVII/528/2004 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 25 marca 2004 r. https://architektura.um.warszawa.pl/informacje-o-planach
	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 – ROZDZIAŁ 5.1.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Zgodnie z załącznikiem nr 5 – ROZDZIAŁ 5.1.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Zgodnie z załącznikiem nr 5 – ROZDZIAŁ 5.1.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Zgodnie z załącznikiem nr 5 – ROZDZIAŁ 5.1.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Zgodnie z załącznikiem nr 5 – ROZDZIAŁ 5.1.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Zgodnie z załącznikiem nr 5 – ROZDZIAŁ 5.1.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zgodnie z załącznikiem nr 5 – ROZDZIAŁ 5.1.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z załącznikiem nr 5 – ROZDZIAŁ 5.1.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Zgodnie z załącznikiem nr 5 – ROZDZIAŁ 5.1.

[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 – ROZDZIAŁ 5.1.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Zgodnie z załącznikiem nr 5 – ROZDZIAŁ 5.1.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Zgodnie z załącznikiem nr 5 – ROZDZIAŁ 5.1.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zgodnie z załącznikiem nr 5 – ROZDZIAŁ 5.1.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[5)]	Przeznaczenie terenu	Zgodnie z załącznikiem nr 5 – ROZDZIAŁ 5.2.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Zgodnie z załącznikiem nr 5 – ROZDZIAŁ 5.2.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Zgodnie z załącznikiem nr 5 – ROZDZIAŁ 5.2.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Zgodnie z załącznikiem nr 5 – ROZDZIAŁ 5.2.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Zgodnie z załącznikiem nr 5 – ROZDZIAŁ 5.2.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Zgodnie z załącznikiem nr 5 – ROZDZIAŁ 5.2.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zgodnie z załącznikiem nr 5 – ROZDZIAŁ 5.2.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	NIE DOTYCZY - Na terenie inwestycji obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Grodzisk, przyjętego uchwałą nr XXVII/528/2004 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 25 marca 2004 r.

inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	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 – ROZDZIAŁ 4.2.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Zgodnie z załącznikiem nr 5 – ROZDZIAŁ 4.4.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Zgodnie z załącznikiem nr 5 – ROZDZIAŁ 4.3.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji

	miejscowych planach odbudowy	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Zgodnie z załącznikiem nr 5 – ROZDZIAŁ 4.7.
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Zgodnie z załącznikiem nr 5 – ROZDZIAŁ 4.6.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciw-powodziowych	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 256/2022 z dnia 07.06.2022 r. wydana z upoważnienia Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy (z dniem 28.06.2022 decyzja stała się prawomocna) Decyzja nr 16/2022/P z dnia 21.07.2022 r. wydana z upoważnienia Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, przenosząca decyzję o pozwoleniu na budowę (z dniem 27.07.2022 r. decyzja stała się prawomocna) sprostowana postanowieniem z dnia 21 listopada 2024 r., znak: UD-II-WAB.6740.293.2022.EKU(ARU)	
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: 19 czerwca 2024 roku Termin zakończenia: do dnia 30 czerwca 2027 roku	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1, przy czym budynek będzie składać się z 2 części nadziemnych tj. z części A i z części B
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego jest obliczona zgodnie z zasadami obmiaru powierzchni określonymi w normie PN-ISO 9836:2015 oraz w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U z 2022 r., poz. 1679 ze zm.), zgodnie z następującymi zasadami: (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	

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">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.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</td><td>Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne</td><td>Środki własne oraz środki z rachunku powierniczego (wpłaty nabywców)</td></tr>
<tr><td>W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)</td><td>Deweloper na realizację Przedsięwzięcia deweloperskiego może zaciągać kredyty, na zabezpieczenie spłaty, których może ustanowić hipotekę albo hipoteki na nieruchomości Przedsięwzięcia deweloperskiego</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Środki ochrony nabywców</td><td>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</td><td><s>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</s></td></tr>
<tr><td>Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[7)]</td><td>0,45% wartości wpłaty dokonanej na mieszkaniowy rachunek powierniczy (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 (Dz.U. 2022 poz. 1341))</td></tr>
<tr><td>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</td><td colspan="2">Dla realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego Deweloper zawarł w dniu 02 października 2025 roku z Bankiem Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie zwanym dalej „Bankiem” umowę otwartego rachunku powierniczego numer 51 1160 2202 0000 0006 8263 9714 zwanego dalej „Rachunkiem Powierniczym” w celu ochrony wpłat dokonywanych przez nabywców lokali.

Zasady dysponowania środkami zdeponowanymi na rachunku powierniczym zgodnie z umową rachunku powierniczego określa art. 12 Umowy Deweloperskiej.

(postanowienia z umowy deweloperskiej)

12.1. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że zgodnie z Umową Rachunku Powierniczego:
12.1.1. Bank zobowiązał się do prowadzenia na rzecz Dewelopera (zwanego dalej także „Powiernikiem”) Rachunku Powierniczego,
12.1.2. Umowa Rachunku Powierniczego została zawarta w związku z Przedsięwzięciem deweloperskim, realizowanym przez Dewelopera zgodnie ze złożonym w Banku prospektem informacyjnym,
12.1.3. Rachunek Powierniczy służy wyłącznie gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę (zwanego dalej także „Powierzającym”) na poczet ceny lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu użytkowego z tytułu zawarcia:
1) umowy deweloperskiej albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 Ustawy
o Ochronie Praw Nabywcy (zwanymi dalej łącznie „Umową z Nabywcą”),
2) umowy, o której mowa w art. 2 ust. 3 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy,
12.1.4. w przypadku zawarcia umowy rezerwacyjnej, o której mowa w art. 29 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, wyłączającej czasowo ze sprzedaży wybrany lokal mieszkalny/dom jednorodzinny i przyjęcia na jej podstawie opłaty rezerwacyjnej od Powierzającego (rezerwującego), Powiernik zobowiązał się do przekazania tej opłaty na Rachunek Powierniczy w terminie 7 dni od daty zawarcia</td></tr>
</table>

	umowy deweloperskiej albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, 12.1.5. wszelkie środki, które wpłyną na indywidualny numer rachunku nadany do Rachunku Powierniczego (zwany dalej „Indywidualnym Rachunkiem Powierzającego") stanowią podstawę do naliczenia składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny zgodnie z Ustawą o Ochronie Praw Nabywcy (zwanej dalej „Składką na DFG"), 12.1.6. Powiernik zobowiązał się do wskazania każdemu Powierzającemu w Umowie z Nabywcą oraz umowie, o której mowa w art. 2 ust. 3 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy odrębnego Indywidualnego Rachunku Powierzającego zgodnie z wydanym przez Bank „Potwierdzeniem uruchomienia usługi AIPP do otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego", 12.1.7. Powiernik zobowiązał się do okazania podpisanej z Bankiem Umowy Rachunku Powierniczego każdemu Powierzającemu przed podpisaniem Umowy z Nabywcą oraz umowy, o której mowa w art. 2 ust. 3 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, 12.1.8. Powiernik zobowiązał się do uzyskania od każdego z Powierzających oświadczenia na formularzu wskazanym przez Bank (zwanego dalej „Oświadczeniem Powierzającego") podpisanego przez niego stosownie do postanowień § 3 ust. 6 Umowy Rachunku Powierniczego oraz dostarczenia go do Banku w terminie 7 dni od daty podpisania Umowy z Nabywcą, 12.1.9. w przypadku zmiany jakichkolwiek informacji zawartych w Oświadczeniu Powierzającego Powiernik zobowiąże Powierzającego do podpisania nowego Oświadczenia Powierzającego, które niezwłocznie złoży w Banku, 12.1.10. warunkiem wypłaty środków z Rachunku Powierniczego jest spełnienie warunków wskazanych w Ustawie o Ochronie Praw Nabywcy w tym (zwanych dalej „Warunkiem wypłaty"): 1) złożenie przez Powiernika wniosku o wypłatę z Rachunku Powierniczego na formularzu wskazanym przez Bank (zwanego dalej „Wnioskiem o wypłatę"), 2) pozytywne rozpatrzenie przez Bank, Wniosku o wypłatę wraz z pozytywną oceną Raportu z kontroli w tym odnośnie ukończenia Etapu w zakresie zgodnym z Ustawą o Ochronie Praw Nabywcy, 3) przekazanie przez Powiernika danych i informacji, o których mowa w Ustawie o Ochronie Praw Nabywcy do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, 4) złożenie przez Powiernika pozwolenia na użytkowanie lub zawiadomienia o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru nie wniósł sprzeciwu w przypadku zakończenia budowy, 5) złożenie przez Powiernika zaświadczenia o samodzielności lokalu dla Umów z Nabywcą, o których mowa w art. 2. ust 1 pkt 2 oraz 3 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, 12.1.11. w przypadku złożenia kolejnego Wniosku o wypłatę dotyczącego wcześniej zweryfikowanego pozytywnie przez Bank ukończenia Etapu, Bank uprawniony jest do ponownego wykonania czynności kontrolnych w miejscu Przedsięwzięcia deweloperskiego, 12.1.12. czynności kontrolne wykonywane są zgodnie z Ustawą o Ochronie Praw Nabywcy, w tym na podstawie oświadczeń Powiernika określonych szczegółowo we Wniosku o wypłatę oraz dokumentów złożonych przez Powiernika zgodnie z tym wnioskiem i zleceniem Raportu z kontroli, 12.1.13. w związku z realizacją umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy Bank wypłaca Powiernikowi środki pieniężne z Rachunku Powierniczego: 1) w terminie 3 dni roboczych od daty stwierdzenia zakończenia danego Etapu, jednak nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej, z zastrzeżeniem § 4 ust. 4 pkt 2 Umowy Rachunku Powierniczego,

	2) po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Powierzającego prawa wynikające z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem istniejących obciążeń, które Powiernik wymienił i na które Powierzający wyraził zgodę w tym akcie notarialnym, w przypadku ostatniego Etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego, 12.1.14. wnioski o wypłatę powinny być składane wyłącznie według kolejności ukończenia Etapów wskazanych w tabeli z § 2 ust. 5 Umowy Rachunku Powierniczego po spełnieniu Warunku wypłaty dla poprzedniego Etapu; jedno zlecenie kontroli Etapu powinno dotyczyć jednego Etapu z zastrzeżeniem zdania kolejnego; jeśli pierwszy Wniosek o wypłatę dotyczy kolejnego już Etapu, powinien zawierać wszystkie poprzednie Etapy zweryfikowane w ramach rachunku, o którym mowa w § 2 ust. 2 Umowy Rachunku Powierniczego, 12.1.15. w przypadku spełnienia Warunku wypłaty dla umów deweloperskich oraz umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 i 3 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy dla danego Etapu z wyjątkiem ostatniego Etapu Bank: 1) wylicza dla każdego Indywidualnego Rachunku Powierzającego kwotę do wypłaty jako iloczyn Procentu kosztów danego Etapu i ceny lokalu bez uwzględnienia wpłat Powierzającego, o których mowa w § 7 ust. 1 Umowy Rachunku Powierniczego, następnie 2) wylicza kwotę do wypłaty jako sumę kwot, o których mowa w pkt 1, przy czym jeśli wyliczona kwota jest: a) wyższa niż kwota dostępna na Rachunku Powierniczym, Bank wypłaca dostępną kwotę w całości, b) niższa niż kwota dostępna na Rachunku Powierniczym, Bank wypłaca niższą kwotę, oraz 3) wypłaca dodatkowo środki dla poprzedniego Etapu wyliczone według zasad wskazanych powyżej, jeśli takie środki znajdują się na Indywidualnych Rachunkach Powierzającego, 12.1.16. w związku z realizacją umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy Bank wypłaca Powiernikowi środki pieniężne z Rachunku Powierniczego w terminie 15 dni, jednak nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, z wyłączeniem kwoty, o której mowa w § 4 ust. 8 Umowy Rachunku Powierniczego, 12.1.17. Bank wypłaca kwotę stanowiącą sumę kwot wyliczonych dla każdego Indywidualnego Rachunku Powierzającego jako iloczyn Procentu kosztów dla ostatniego Etapu i ceny lokalu, przy czym Bank nie uwzględnia w kalkulacji środków zwróconych zgodnie z § 7 ust. 1 Umowy Rachunku Powierniczego, po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Powierzającego prawa wynikające z umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3, lub 5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem istniejących obciążeń, które Powiernik wymienił i na które Powierzający wyraził zgodę w tym akcie notarialnym, 12.1.18. w przypadku, gdy Warunek wypłaty dla danego Etapu nie zostanie spełniony: 1) wypłata z Rachunku Powierniczego nie zostanie przez Bank zrealizowana, a Bank wyznacza termin na usunięcie nieprawidłowości przez Powiernika, 2) Powiernik może złożyć kolejny Wniosek o wypłatę dla danego Etapu po usunięciu nieprawidłowości, 12.1.19. wypłaty środków z Rachunku Powierniczego, z zastrzeżeniem § 7, § 8 i § 11 Umowy Rachunku Powierniczego, następują w formie przelewu na rachunek wskazany, w odrębnym zaświadczeniu Powiernika złożonym w Banku na formularzu wskazanym przez Bank, z zastrzeżeniem § 5 ust. 2 Umowy Rachunku

	Powierniczego, 12.1.20. z dniem wejścia w życie przepisów, o których mowa w § 3 ust. 8 Umowy Rachunku Powierniczego, Powiernik zleca Bankowi odprowadzenie należnej Składki na DFG (dalej „Zlecenie Stałe") z rachunku w Banku wskazanym na zaświadczeniu, o którym mowa w § 5 ust. 1 Umowy Rachunku Powierniczego; Bank przyjmuje Zlecenie Stałe z zastrzeżeniem, że realizuje zlecenie do wysokości salda na rachunku, o którym mowa w zdaniu poprzednim, a Powiernik zobowiązał się do zapewnienia środków w kwocie wystarczających na jej pokrycie, 12.1.21. Bank odprowadza Składkę na DFG wyłącznie w formie przelewu elektronicznego bez konieczności składania dodatkowych dyspozycji przez Powiernika w sposób określony w § 6 ust. 2 i ust. 3 Umowy Rachunku Powierniczego, 12.1.22. na podstawie wspólnego wniosku Powiernika i Powierzającego (zwanego dalej „Wnioskiem o zwrot wpłaty"), Bank zwróci wpłacone środki w terminie 5 dni roboczych; Bank dokona zwrotu tych środków do wysokości nieprzekraczającej salda na Rachunku Powierniczym oraz według kolejności otrzymania Wniosków o zwrot wpłaty, 12.1.23. w przypadku odstąpienia przez Powierzającego od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, w trybie przewidzianym w Ustawie o Ochronie Praw Nabywcy, środki Powierzającego znajdujące się na Indywidualnym Rachunku Powierzającego zostaną zwrócone przez Bank Powierzającemu na podstawie potwierdzonej przez Powiernika kopii oświadczenia Powierzającego o odstąpieniu od jednej z ww. umów, 12.1.24. w przypadku odstąpienia przez Powiernika od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, w trybie przewidzianym w Ustawie o Ochronie Praw Nabywcy, Powiernik jest zobowiązany do złożenia niezwłocznie w Banku odpowiedniego oświadczenia na formularzu wskazanym przez Bank, które stanowi podstawę do zwrotu środków Powierzającemu, 12.1.25. w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, w trybie innym niż na podstawie art. 43 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, środki Powierzającego znajdujące się na Indywidualnym Rachunku Powierzającego zostaną zwrócone przez Bank Powierzającemu na podstawie wspólnego oświadczenia Powiernika i Powierzającego zawierającego dyspozycję zwrotu tych środków złożonego na formularzu wskazanym przez Bank, 12.1.26. w przypadkach wskazanych w § 7 ust. 2 i 3 Umowy Rachunku Powierniczego powinna być dołączona zgoda Powierzającego, odstępującego od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, na wykreślenie z księgi wieczystej roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy z podpisem Powierzającego poświadczonym notarialnie, - 12.1.27. w przypadku cesji praw i obowiązków z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, przez Powierzającego na nowego Powierzającego, Powiernik jest zobowiązany do złożenia w Banku wspólnego oświadczenia podpisanego przez Powierzającego, nowego Powierzającego i Powiernika na formularzu wskazanym przez Bank oraz Oświadczenia Powierzającego dla nowego Powierzającego zgodnie z § 3 ust. 6-9 Umowy Rachunku Powierniczego, 12.1.28. opłaty i prowizje związane z prowadzeniem i obsługą Rachunku Powierniczego wskazane są w załączniku nr 1 do Umowy Rachunku Powierniczego; Kwota Powierzona nie podlega oprocentowaniu, 12.1.29. Bank udostępnia raport z wpłat i wypłat z Indywidualnego Rachunku Powierzającego dotyczący danego Powierzającego na żądanie tego

	Powierzającego, na podstawie formularza wskazanego przez Bank złożonego w placówce Banku, za opłatą wskazaną w załączniku nr 1 do Umowy Rachunku Powierniczego, 12.1.30. Bank ma prawo do rozwiązania Umowy Rachunku Powierniczego bez zachowania okresu wypowiedzenia z powodów wymienionych w Regulaminie oraz wskazanych w §10 ust. 1 Umowy Rachunku Powierniczego, 12.1.31. Powiernik zgodnie z Ustawą o Ochronie Praw Nabywcy nie ma prawa wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego, 12.1.32. w przypadku wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego Powiernik zakłada nowy mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z Ustawą o Ochronie Praw Nabywcy w innym banku, nie później niż w ciągu 60 dni od dnia wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego, 12.1.33. Powiernik jest zobowiązany do przedstawienia Bankowi oświadczenia nowego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym, 12.1.34. środki zgromadzone na likwidowanym Rachunku Powierniczym są przekazywane przez Bank na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Powiernika w innym banku, 12.1.35. w przypadku nieprzedstawienia przez Powiernika oświadczenia, o którym mowa w § 10 ust. 4 Umowy Rachunku Powierniczego w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego, Bank zwraca Powierzającym środki znajdujące się na Rachunku Powierniczym, 12.1.36. Bank zamknie Rachunek Powierniczy na podstawie dyspozycji Powiernika złożonej na formularzu wskazanym przez Bank, po spełnieniu Warunku Wypłaty dla ostatniego Etapu oraz otrzymaniu: 1) wypisów aktów notarialnych przenoszących prawa wynikające z Umowy z Nabywcą na wszystkich Powierzających, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem tych, na które wyrazili zgody Powierzający, 2) potwierdzenia Powiernika, że w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego nie będzie on zawierać umów, o których mowa w art. 7 ust. 3 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy. Koszty otwarcia i prowadzenia Rachunku Powierniczego ponosi Deweloper Rozpoczęcie sprzedaży lokali w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego nastąpiło przed 01 lipca 2022 roku, tj. przed wejściem w życie Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, wobec tego stosownie do art. 76 ust. 1 i ust. 1a Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy wysokość składki na Fundusz Deweloperski jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu 1 lipca 2022 r.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie KRS 0000010186
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	I. Zakup gruntu, projekt budowlany, rozpoczęcie prac (wpis do dziennika budowy) – 25 % do dnia **19.06.2024 r.** II. Wykonanie konstrukcji, konstrukcja żelbetowa (50% zaawansowania), ściany osłonowe i wewnętrzne nośne (50% zaawansowania) – 15 % do dnia **30.11.2024 r.** III. Stan surowy otwarty, konstrukcja żelbetowa (100% zaawansowania), ściany osłonowe i wewnętrzne nośne (100% zaawansowania) – 15 % do dnia **30.04.2025 r.** IV. Stan surowy otwarty, konstrukcja żelbetowa (100% zaawansowania), ściany osłonowe i wewnętrzne nośne (100% zaawansowania),

	konstrukcja i pokrycie dachu (100% zaawansowania) – 10 % do dnia **30.12.2025 r.** V. 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 i sanitarne (100% zaawansowania), tynki wew (100% zaawansowania), posadzki (100% zaawansowania) - 25 % do dnia **31.12.2026 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 **30.06.2027 r.**
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie podlega waloryzacji umownej, z zastrzeżeniem: - podwyższenia lub obniżenia stawki podatku od towarów i usług, przed dokonaniem pełnego 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	Prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Nabywcę określają artykuły od art. 11.1. do art. 11.7 umowy deweloperskiej („Umowa"): *(postanowienia z Umowy)* 11.1. Zgodnie z art. 43 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w następujących przypadkach: 11.1.1. jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których w art. 35 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy; 11.1.2. jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy; 11.1.3. jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach; 11.1.4. jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach do prospektu, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy; 11.1.5. jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu

	informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy; 11.1.6. w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy w terminie, o którym mowa w art. 8.2. Umowy. 11.1.7. w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy; 11.1.8. w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy; 11.1.9. w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, to jest jeżeli w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą Deweloper nie poinformował Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekazał mu oświadczenia banku lub kasy, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, 11.1.10. w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy; 11.1.11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy; 11.1.12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. 11.2. W przypadkach, o których mowa w art. od 11.1.1. do 11.1.5., Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. 11.3. W przypadku, o którym mowa w art. 11.1.6., przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na zawarcie Umowy Przeniesienia Własności, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy. 11.4. W przypadku, o którym mowa w art. 11.1.7., Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy. 11.5. W przypadku, o którym mowa w art. 11.1.8., Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 11.6. W przypadku, o którym mowa w art. 11.1.9., Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy. 11.7. W każdym przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę, oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie praw i roszczeń Nabywcy ujawnionych w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości (i ewentualnie z innych ksiąg wieczystych, w których to roszczenie zostałoby ujawnione) na podstawie Umowy. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy musi zostać złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera określają art. 11.8 i art. 11.10. Umowy: *(postanowienia z Umowy)* 11.8. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminach lub w wysokościach określonych w Harmonogramie Płatności, pomimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. W każdym przypadku, gdy zapłata Ceny lub którejkolwiek z rat Ceny nie jest przez Nabywcę możliwa w terminie z przyczyn siły wyższej winien on niezwłocznie poinformować pisemnie o tym fakcie Dewelopera przedstawiając jednocześnie przypadek siły wyższej. 11.10. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do Odbioru Przedmiotu Umowy lub niestawienia się Nabywcy do podpisania Umowy Przeniesienia Własności, pomimo dwukrotnego doręczenia

	Nabywcy wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. W każdym przypadku, gdy stawiennictwo Nabywcy nie jest możliwe w terminie z przyczyn siły wyższej winien on niezwłocznie poinformować pisemnie o tym fakcie Dewelopera przedstawiając jednocześnie przypadek siły wyższej. Pozostałe informacje dotyczące odstąpienia zawarte są w treści Umowy. Inne przypadki rozwiązania umowy deweloperskiej i odstąpienia od umowy deweloperskiej określają art. 4.2., art. 4.6., art. 7.9. i art. 7.11. Umowy: *(postanowienia z Umowy)* 4.2. W przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług („VAT"), wpływającej na wysokość Ceny, powyżej 8% przed dokonaniem pełnego rozliczenia Ceny, Nabywca będzie uprawniony do rozwiązania Umowy, przy czym Strony zawrą stosowne porozumienie o rozwiązaniu Umowy. W takim przypadku Nabywca doręczy Deweloperowi pisemne oświadczenie o woli rozwiązania Umowy w ciągu 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o podwyższeniu Ceny w związku z wejściem w życie przepisów dotyczących podwyższenia stawki VAT. Termin zawarcia porozumienia o rozwiązaniu Umowy wyznacza Deweloper. Strony zgodnie postanawiają, iż porozumienie o rozwiązaniu Umowy zostanie zawarte w formie aktu notarialnego najpóźniej w terminie 14 (czternastu) dni od daty skutecznego doręczenia Deweloperowi przez Nabywcę wezwania do zawarcia ww. porozumienia oraz zawierać będzie wniosek do sądu o wykreślenie roszczeń ujawnionych na rzecz Nabywcy na podstawie Umowy, z ksiąg wieczystych, w których roszczenie to zostanie ujawnione. Koszty rozwiązania Umowy ponosi Nabywca. W przypadku rozwiązania Umowy zgodnie z niniejszym artykułem, kwota wpłacona przez Nabywcę tytułem Ceny zostanie mu zwrócona w następujący sposób: 12. kwota znajdująca się na Rachunku Powierniczym zostanie wypłacona Nabywcy przez Bank na zasadach określonych w art. 12 Umowy, 13. kwota wypłacona Deweloperowi przez Bank z Rachunku Powierniczego zostanie wypłacona Nabywcy przez Dewelopera w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia rozwiązania Umowy na rachunek bankowy wskazany uprzednio przez Nabywcę. Nieskorzystanie przez Nabywcę z uprawnienia do rozwiązania Umowy na mocy porozumienia w powyższym terminie oznacza utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia. W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do rozwiązania Umowy na mocy porozumienia z powodu podwyższenia stawki podatku VAT, Cena zostanie podwyższona o kwotę wynikającą ze wzrostu podatku VAT, w taki sposób, że do kwot netto przypadających do zapłaty po dniu podwyższenia stawki VAT, Deweloper doliczy podatek obowiązujący w dniu wystawienia faktury, a Nabywca zobowiązany będzie do zapłacenia kwoty wynikającej ze wzrostu podatku VAT w terminie wskazanym przez Dewelopera, nie krótszym niż 14 (czternaście) dni od dnia doręczenia Nabywcy stosownego wezwania, w którym będzie wskazany rachunek, na jaki należy dokonać płatności ww. kwoty. Nabywcy nie przysługuje prawo do rozwiązania Umowy na podstawie niniejszego artykułu, jeżeli Deweloper poinformował go, iż mimo zmiany stawki VAT, Cena nie uległa zmianie (w szczególności na skutek obniżenia ceny netto przez Dewelopera, do czego Deweloper upoważniony jest na mocy Umowy). 4.6. W przypadku, gdy różnica w powierzchni, o której mowa w artykule 4.5. Umowy Deweloperskiej będzie większa niż 2,0 % (dwa procent), a także w przypadku, gdy ze względu na różnicę w powierzchni Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty na rzecz Dewelopera różnicy w cenie na zasadach wynikających z art. 4.5. Umowy Deweloperskiej, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy. Powyższe prawo odstąpienia od Umowy Nabywca może wykonać poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie z podpisami notarialnie poświadczonymi (obejmującego również zgodę na wykreślenie roszczeń z księgi wieczystej) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia, kiedy Deweloper poinformował Nabywcę o różnicy w powierzchni oraz o dopłacie, o których mowa powyżej w niniejszym artykule, ale nie

	później niż do dnia 30 czerwca 2028 roku. Nieskorzystanie przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia w powyższym terminie oznacza utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia. Postanowienia artykułu 11 i 12 Umowy w zakresie zwrotu środków stosuje się odpowiednio. W sytuacji, w której różnica wpłynie na zwiększenie Ceny, a Nabywca nie skorzysta z prawa do odstąpienia, Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty na rzecz Dewelopera tej różnicy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia uzyskania przez Nabywcę informacji o wysokości kwoty podlegającej dopłacie. W sytuacji, w której różnica wpłynie na zmniejszenie Ceny, a Nabywca nie skorzysta z prawa do odstąpienia, Nabywca będzie uprawniony do pomniejszenia wpłaty ostatniej raty Ceny, a jeśli ostatnia rata została już przez Nabywcę zapłacona, kwota tej różnicy będzie podlegała zwrotowi na rzecz Nabywcy w terminie 14 (czternastu) dni od daty wskazania przez Nabywcę numeru rachunku bankowego, na który nadpłata ma zostać zwrócona, a w przypadku dokonania przez Nabywcę cesji wierzytelności na rzecz banku finansującego nabycie Lokalu, zostanie zwrócona na rachunek wskazany przez bank w zawiadomieniu o dokonaniu cesji. W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od Umowy Deweloper dokona stosownych rozliczeń, o których mowa w art. 4.5. Nabywcy nie przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy na podstawie niniejszego artykułu, jeżeli Deweloper poinformował go, iż mimo przesłanek do podwyższenia Ceny wynikającej z powstania różnicy pomiędzy projektowaną Powierzchnią Użytkową Lokalu, a powierzchnią wynikającą z ostatecznego obmiaru dokonanego po wybudowaniu Lokalu, Cena nie uległa zwiększeniu. 7.9. Nabywca może odmówić dokonania Odbioru w przypadku stwierdzenia podczas Odbioru, że Lokal posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w Protokole Odbioru. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w Protokole Odbioru, stosuje się terminy określone w art. 7.7. i 7.8. Umowy Deweloperskiej powyżej, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od Umowy. 7.11. Odmowa dokonania Odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego Odbioru wymaga przedstawienia przez Nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia odmowy Odbioru. Bieg terminu, o którym mowa w art. 11.3 Umowy, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca zobowiązany jest przedstawić Deweloperowi opinię rzeczoznawcy niezwłocznie, jednak nie później niż 3 dni od dnia jej doręczenia Nabywcy. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii istnienia wady istotnej Nabywca może odstąpić od Umowy. W takim przypadku Nabywca ma 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia opinii rzeczoznawcy budowlanego na skorzystanie z prawa do odstąpienia od Umowy. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy.
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.

Deweloper zobowiązuje się, że - jeżeli w dniu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, nieruchomość Przedsięwzięcia deweloperskiego obciążona będzie hipoteką – Deweloper przedstawi do Umowy Przeniesienia Własności oświadczenie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej Ceny przez Nabywcę

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

a) aktualnym stanem księgi wieczystej Kw nr WA3M/00455609/1,

b) aktualnym wyciągiem z rejestru funduszy inwestycyjnych dla dewelopera,

c) pozwoleniem na budowę,

d) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata,

e) projektem budowlanym,

f) Umową Rachunku Powierniczego

Treść przepisu (wzoru):

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 Millenium S.A. prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 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 Banku Millenium S.A.,

– w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w gra- nicach 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,

– Bank Millenium S.A. korzysta 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.