

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu:

07.04.2026

## PROSPEKT INFORMACYJNY

### CZĘŚĆ OGÓLNA

#### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Argali Development Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000778715, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dla M. St. Warszawy w Warszawie	
Adres	ul. Kompanii AK „Kordian” 24 lok. 3, 02-495 Warszawa	
Numer NIP i REGON	NIP: 5272887936	REGON: 382910720
Numer telefonu	tel.: +48 724 725 799, +48 604 874 045	
Adres poczty elektronicznej	<a href="mailto:sprzedaz@argali.com.pl">sprzedaz@argali.com.pl</a>	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	<a href="http://www.argali.com.pl">www.argali.com.pl</a>	

#### 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	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy

<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
<b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko Deweloperowi <b>nie prowadzono (ani nie prowadzi się) żadnego</b> postępowania egzekucyjnego.
---	---

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

<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU</b>	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1)</sup>	Działki o nr ewidencyjnych 10/11, 10/12, 10/13, 10/14, 10/15 i 10/16, obręb 1-06-49 położone przy ul. Bruzdowej 24 w Dzielnicy Wilanów m. st. Warszawy
Numer księgi wieczystej	WA2M / 00073438 / 2
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale III KW wpisano służebności dla dostawców mediów. W dziale IV KW zamieszczono wzmiankę o hipotece umownej łącznej do kwoty 23.368.500,00 zł (słownie: dwadzieścia trzy miliony trzysta sześćdziesiąt osiem tysięcy pięćset złotych 00/100) jako zabezpieczenie spłaty kredytu udzielonego Deweloperowi przez mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, w celu realizacji inwestycji deweloperskiej przy ul. Bruzdowej 43 w Warszawie polegającej na budowie 5 (pięciu) budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, dwulokalowych wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2)</sup>	Nie dotyczy

<p>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia<sup>3)</sup></p>	<p>Teren inwestycji oraz obszarów położonych w sąsiedztwie inwestycji jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (dalej: MPZP) obszaru Zawad i Kępy Zawadowskiej, uchwalony <b>Uchwałą nr 749 Rady Gminy Warszawa Wilanów z dnia 27 czerwca 2002r.</b></p> <p>W sąsiedztwie inwestycji znajdują się obecnie następujące obiekty: w odległości ok. 350m – Południowa obwodnica Warszawy (POW), ok. 200m – zakład laserowej obróbki metali. Przewidywany zasięg oddziaływania ul Bruzdowej w miejscu inwestycji wynosi po 50m od osi ulicy w każdą stronę. W sąsiedztwie inwestycji nie występują ani nie są przewidziane w MPZP obiekty uciążliwe takie jak: cmentarze, wysypiska śmieci, spalarnie odpadów itp.</p>	
<p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p><del>Plan ogólny gminy</del></p>	<p>MPZP przyjęty Uchwałą nr 749 Rady Gminy Warszawa Wilanów z dnia 27 czerwca 2002r.</p> <p>Ww. MPZP obejmuje tereny w obrębie co najmniej 1 km od terenu inwestycji w każdym kierunku za wyjątkiem: w kierunku północno-wschodnim plan sięga do lewego brzegu Wisły w odległości ok. 900 m od terenu inwestycji, w kierunku południowo-zachodnim do terenów zielonych w otoczeniu rzeki Wilanówka w odległości ok. 700 m od terenu inwestycji.</p>
	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</p>	
	<p><del>Miejscowy plan odbudowy</del></p>	
	<p><del>Inne<sup>4)</sup></del></p>	

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

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

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

<sup>4)</sup> Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, 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.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	<b>MPZP MU3:</b> Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej niskiej intensywności; Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolno stojąca, jedno lub dwulokalowa i zabudowa bliźniacza jednolokalowa.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalnie: dla zabudowy jednorodzinnej nie ustalono; dla dopuszczalnej zabudowy wielorodzinnej w obszarze położonym na południe od ulicy Prętowej: 0,5.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Minimalnie: nie ustalono
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	600 m <sup>2</sup>
	Maksymalna wysokość zabudowy	12 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	60%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 miejsce na jedno mieszkanie, lecz nie mniej jednak niż jedno miejsce na 60 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej oraz zakaz lokalizacji innych obiektów (w tym usługowych) mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu.  Dopuszczalne poziomy hałasu wynoszą: od dróg 55 dB w ciągu dnia i 45 dB w ciągu nocy; od innych źródeł 45 dB w ciągu dnia i 40 dB w ciągu nocy.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Projekty budowlane budynków (posadowienie, podpiwniczenie, konstrukcję nośną) należy opracowywać z uwzględnieniem zagrożenia powodziowego. Zaleca się, by ze względu na zróżnicowane warunki geologiczne obszaru, projektowanie budynków zostało poprzedzone wykonaniem odpowiednich badań gruntowo - wodnych.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak;
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak;	

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak;
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak;
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 <sup>5)</sup>	Przeznaczenie terenu	<ul style="list-style-type: none"> <li>• MPZP MU3 - Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej niskiej intensywności; Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolno stojąca, jedno lub dwulokalowa i zabudowa bliźniacza jednolokalowa</li> <li>• MPZP UT- Tereny usług technicznych; Usługi z zakresu rzemiosła usługowego i wytwórczego, handlu hurtowego, magazynów, administracji i biznesu, wystawiennictwa oraz dodatkowo funkcje technicznej obsługi miasta i utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz jej przekształcenia i uzupełnienia.</li> </ul>
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nieokreślone.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Nieokreślone.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	600 m <sup>2</sup>
	Maksymalna wysokość zabudowy	12m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania:	<p>Garaże winny być realizowane w bryle budynku mieszkalnego lub usługowego. Na działkach o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup> garaże mogą być realizowane jako budynki odrębne, jednokondygnacyjne, z wymogiem dostosowania ich architektury i pokrycia dachu do budynku mieszkalnego. Wymagane jest zapewnienie miejsc postojowych lub garażowych na własnej działce lub terenie inwestycji w ilości 1 miejsce na jedno mieszkanie, lecz nie mniej jednak niż jedno miejsce na 60m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania.</p>

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

<p>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</p>	<p>Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<p>Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu</p>
	<p>Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:</p>	
	<p>gabaryty</p>	<p>Nie dotyczy;</p>
	<p>forma architektoniczna</p>	<p>Nie dotyczy;</p>
	<p>usytuowanie linii zabudowy</p>	<p>Nie dotyczy;</p>
	<p>intensywność wykorzystania terenu</p>	<p>Nie dotyczy;</p>
	<p>warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu</p>	<p>Nie dotyczy;</p>
	<p>wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</p>	<p>Nie dotyczy;</p>
	<p>warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p>	<p>Nie dotyczy;</p>
	<p>wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych</p>	<p>Nie dotyczy;</p>
	<p>warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji</p>	<p>Nie dotyczy;</p>
	<p>warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p>	<p>Nie dotyczy;</p>
	<p>minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej</p>	<p>Nie dotyczy;</p>
	<p>nadziemna intensywność zabudowy</p>	<p>Nie dotyczy;</p>
<p>wysokość zabudowy</p>	<p>Nie dotyczy;</p>	

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>6)</sup> , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Wg MPZP w odległości ok. 500 m od miejsca inwestycji znajduje się teren oznaczony jako <b>Tereny energetyki E</b> : teren projektowanej linii elektroenergetycznej 400kV / Julianów - Piaseczno i projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia PN 2,5 MPa ze stacją redukcyjną I-go stopnia, wraz z obszarem objętym potencjalnym oddziaływaniem linii 400kV.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy;
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy;
	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*;
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie*;
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie*;
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie*;	

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

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie*;
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie*; Wg MPZP w odległości ok. 500 m od miejsca inwestycji znajduje się teren oznaczony jako <b>Tereny energetyki E</b> : teren projektowanej linii elektroenergetycznej 400kV / Julianów - Piaseczno i projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia PN 2,5 MPa ze stacją redukcyjną I-go stopnia, wraz z obszarem objętym potencjalnym oddziaływaniem linii 400kV.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie*;
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie*;
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie*;
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie*;

\* Na podstawie serwisu mapowego miasta stołecznego Warszawy <http://mapa.um.warszawa.pl> aktualnego na dzień 22.04.2025.

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	<del>tak*</del>	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr <b>93/WIL/PB/2024</b> wydana w dniu 22.05.2024 przez Prezydenta m. st. Warszawy; w dniu 25.06.2024 ww. decyzja stała się ostateczna oraz decyzja nr <b>173/WIL/PB/2024</b> wydana w dniu 30.08.2024 przez Prezydenta m. st. Warszawy; w dniu 11.09.2024 ww. decyzja stała się ostateczna.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy;	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy;	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy;	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Budowa rozpoczęła się w czerwcu 2025, a zakończenie planowane jest na grudzień 2026	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	5
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	14,7 m.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiar w świetle tynków wg normy: PN-ISO 9836:1997.	

\*Niepotrzebne skreślić.

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Ok.29% środki własne, ok. 71% kredyt bankowy – dokładne proporcje przed podpisaniem pierwszej umowy deweloperskiej
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	mBank S.A. z siedzibą w Warszawie.
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	<del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</del>
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7)</sup>	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper zapewnia nabywcy otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. Nabywca jest zabezpieczony środkami ochrony, o których mowa w <b>rozd. 2 i rozdz. 3</b> „Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym” z dnia 20 maja 2021 r.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	mBank S.A. z siedzibą w Warszawie.	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<p>Etap I – Zakup gruntu, wykonanie projektu budowlanego i podjęcie prac przygotowawczych na terenie budowy do dnia 01.07.2025, – 25% inwestycji;</p> <p>Etap II – Stan surowy otwarty bez dachu (konstrukcja, ściany osłonowe i działowe, stropy) do dnia 31.01.2026, – 25% inwestycji;</p> <p>Etap III – Stan surowy zamknięty: dachy, okna, piony sanitarne i instalacje elektryczne – do dnia 30.04.2026, – 20% inwestycji</p> <p>Etap IV – Roboty instalacyjne i wykończeniowe: instalacje sanitarne, tynki, wylewki, elewacje, media – do dnia 31.10.2026, – 20% inwestycji;</p> <p>Etap V – Pozostałe roboty wykończeniowe, zagospodarowanie terenu i zakończenie robót – do dnia 31.12.2026, – 10% inwestycji.</p>	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie;	

<sup>7)</sup> Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 000) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

\*Niepotrzebne skreślić.

**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**

<p>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</p>	<p>Przesłanki odstąpienia od umowy przez Nabywcę: Art. 43. Ustawy</p> <p>1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3 lub 5:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36;</li> <li>2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2;</li> <li>3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;</li> <li>4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;</li> <li>5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;</li> <li>6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów;</li> <li>7) w przypadku, gdy deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1;</li> <li>8) w przypadku, gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2;</li> <li>9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie;</li> <li>10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;</li> <li>11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15;</li> <li>12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.</li> </ol> <p>2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.</p>
---	---

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1.

Przesłanki odstąpienia od umowy przez Dewelopera:

7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Obowiązki dewelopera w przypadku odstąpienia nabywcy od umowy:

Art. 44. Ustawy

1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy.

2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.

3. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5.

4. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.

## INNE INFORMACJE

### I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe 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 bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 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 bez obciążeniowe 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 bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
  - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
  - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
  - a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe 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 bez obciążeniowe 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,

- a) 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 bez obciążeniowe 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 bez obciążeniowe 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., 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 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

#### Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec mBank S.A. z siedzibą w Warszawie,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy 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,
- mBank S.A. z siedzibą w Warszawie korzysta także z następujących znaków towarowych: nie dotyczy

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 2023 r. poz. 2488).

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 <del>albo domu jednorodzinnego</del>	Cena lokalu mieszkalnego nr xxx wynosi xxx (słownie: xxx) złotych brutto.	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego <del>albo domu jednorodzinnego</del>	Projektowana powierzchnia użytkowa mieszkalna lokalu nr xxx wynosi 207,38 m <sup>2</sup> .	
Cena m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego <del>albo domu jednorodzinnego</del>	Cena za 1m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkalnej lokalu nr xxx wynosi xxx złotych brutto.	
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	Do dnia 31 marca 2027.	
Określenie położenia oraz istotnych cech <del>domu jednorodzinnego albo</del> 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	3, parter, piętro i poddasze
	Technologia wykonania	Budynek wykonany w technologii tradycyjnej. Konstrukcja budynku słupowo-płytowa na płycie fundamentowej, wykonana w technologii monolitycznego wylewanego betonu zbrojonego, wypełnienia ścian osłonowych z bloczków betonowych lub silikatowych. Elewacja ocieplona, wykończona tynkiem mineralnym oraz płytką elewacyjną. Stolarka okienna: PCV, dwukolorowa, w kolorze białym od wewnątrz, pakiety 3-szybowe. Balustrady balkonowe: stalowe, malowane. Drzwi wejściowe do lokali: z zabezpieczeniami antywłamaniowymi.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Teren zagospodarowany, podjazdy do lokali z kostki, ogrodzenie zewnętrzne, trawniki z siewu.
	Liczba lokali w budynku	2
	Liczba miejsc garażowych i postojowych dla lokalu	2 miejsca w garażu przynależnym i 1 miejsce na podjeździe

	Dostępne media w budynku	Ciepła i zimna woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna, światłowód.
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp do ulicy Bruzdowej za pośrednictwem działki 10/11 na której zostanie zorganizowany ciąg pieszo – jezdny, w którym każdy właściciel lokalu będzie posiadał 1/10 udziału.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal wielopoziomowy usytuowany na pierwszej kondygnacji naziemnej.	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązujesz się deweloper	<p>Lokal oznaczony numerem roboczym xxx, o projektowanej powierzchni użytkowej 207,38 m<sup>2</sup>, składający się z:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. parter: przedpokój, łazienka, salon z aneksem kuchennym, dwustanowiskowy garaż, kotłownia, pom. techniczne/służa</li> <li>2. 1 piętro: korytarz, sypialnia główna z garderobą i łazienką, 3 sypialnie, łazienka i pralnia;</li> </ol> <p>Do lokalu przynależy poddasze nieużytkowe o pow. całkowitej 64,38 m<sup>2</sup>;</p> <p>Układ pomieszczeń zgodnie z załącznikiem nr 1 do Prospektu Informacyjnego.</p> <p>Lokal wykonany zostanie w standardzie deweloperskim, obejmującym w szczególności doprowadzenie instalacji wodnej, elektrycznej, wentylacyjnej, centralnego ogrzewania i kanalizacji, otynkowaniem ścian wewnętrznych i sufitów, bez malowania, z wylewkami cementowymi zacieranymi mechanicznie, zgodnie z opisem zakresu i standardu prac wykończeniowych dołączonym do prospektu informacyjnego.</p>	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy;	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy;	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	Nie dotyczy;	
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy;	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy;	

**Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera**

.....

---

**Załączniki:**

1. Rzuty kondygnacji użytkowych 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).
  4. Standard prac wykończeniowych
-