Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu: 12 sierpnia 2025 roku

PROSPEKT INFORMACYJNY
PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO Royal Garden Wilanów

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Green House Development VII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000873745 Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	02-566 Warszawa, ulica Puławska nr 2 – adres siedziby 02-566 Warszawa, ulica Puławska nr 2 - adres punktu w których jest przedstawiana oferta Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP i REGON	5213915157 NIP, o ile został nadany	387713958 REGON, o ile taki posiada
Numer telefonu	+48 22 622 21 98	
Adres poczty elektronicznej	biuro@greenhousedevelopment.pl	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	www.apartamentyroyalgarden.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE	
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	Nie dotyczy

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[1])	Nieruchomość położona jest w województwie mazowieckim, w Warszawie, w dzielnicy Wilanów i składa się z działek gruntu o numerach: 2/12 (dwa łamane przez dwanaście), 2/8 (dwa łamane przez osiem), 3/7 (trzy łamane przez siedem), 5/7 (pięć łamane przez siedem), 4/12 (cztery łamane przez dwanaście), 4/4 (cztery łamane przez cztery), 4/5 (cztery łamane przez pięć), 4/6 (cztery łamane przez sześć) i 4/10 (cztery łamane przez dziesięć), o łącznym obszarze 1,8578 ha (jeden cały i osiem tysięcy pięćset siedemdziesiąt osiem dziesięciotysięczne hektara), wszystkie działki z obrębu ewidencyjnego: numer 1025, nazwa 1-10-25 („Nieruchomość”).

Numer księgi wieczystej	WA2M/00552289/4
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV Kw nr WA2M/00552289/4 wpisana jest pod numerem hipoteki (roszczenia) 1 - hipoteka umowna łączna do sumy 116000000,00 zł (sto szesnaście milionów złotych) na rzecz spółki pod firmą JS ADMINISTRATOR spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, (REGON: 524270113, KRS 0001015280) jako administratora hipoteki; wierzytelność i stosunek prawny: A) zwrot pożyczek udzielonych w ramach limitu do 70.000.000,00 PLN wraz z odsetkami w terminie do dnia 15 stycznia 2027 roku lub wcześniej w przypadkach określonych umowie, na warunkach przewidzianych postanowieniami umowy wraz z ewentualnymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie, oraz wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków poniesionych przez wierzyciela w związku z dochodzeniem wykonania zobowiązań pieniężnych z tytułu umowy pożyczki, w szczególności kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego; B) obowiązek zapłaty przez poręczyciela tj. Green House Development VII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, NIP: 5213915157, REGON: 387713958, KRS 0000873745, należności z tytułu wykupu 52 obligacji serii A na okaziciela, niemających postaci dokumentu, o wartości nominalnej 250.000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 13.000.000,00 zł, i zapłaty oprocentowania od obligacji serii A na wypadek, gdyby emitent to jest spółka pod firmą Green House Development XI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 528863382, NIP: 5214072985, KRS 0001110116, powyższych zobowiązań nie wykonał, mimo upływu terminu ich wymagalności, obowiązku zapłaty odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w wykonaniu powyższych świadczeń, obowiązku zapłaty wszelkich udokumentowanych i uzasadnionych opłat, poniesionych kosztów i wydatków związanych z umową poręczenia, a dotyczących windykacji płatności, zabezpieczenia i egzekucji zabezpieczonych zobowiązań, wliczając w to koszty obsługi prawnej; C) obowiązek zapłaty przez poręczyciela, tj. AB Wilanów Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS 0001073911, NIP: 5214048171, REGON: 527138555, należności z tytułu wykupu 52 obligacji serii A na okaziciela, niemających postaci dokumentu, o wartości nominalnej 250.000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 13.000.000,00 zł, i zapłaty oprocentowania od obligacji serii A na wypadek, gdyby emitent to jest spółka pod firmą Green House Development XI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 528863382, NIP: 5214072985, KRS 0001110116, powyższych zobowiązań nie wykonał, mimo upływu terminu ich wymagalności, obowiązku zapłaty odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w wykonaniu powyższych świadczeń, obowiązku zapłaty wszelkich udokumentowanych i uzasadnionych opłat, poniesionych kosztów i wydatków związanych z umową poręczenia, a dotyczących windykacji płatności, zabezpieczenia i egzekucji zabezpieczonych zobowiązań, wliczając w to koszty obsługi prawnej; D) obowiązek zapłaty przez poręczyciela tj. Green House Development VII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, NIP: 5213915157, REGON: 387713958, KRS 0000873745, należności z tytułu wykupu 180 obligacji serii B na okaziciela, niemających postaci dokumentu, o wartości nominalnej 250.000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 45.000.000,00 zł, i zapłaty oprocentowania od obligacji

	serii B na wypadek, gdyby emitent to jest spółka pod firmą Green House Development XI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 528863382, NIP: 5214072985, KRS 0001110116, powyższych zobowiązań nie wykonał, mimo upływu terminu ich wymagalności, obowiązku zapłaty odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w wykonaniu powyższych świadczeń, obowiązku zapłaty wszelkich udokumentowanych i uzasadnionych opłat, poniesionych kosztów i wydatków związanych z umową poręczenia, a dotyczących windykacji płatności, zabezpieczenia i egzekucji zabezpieczonych zobowiązań, wliczając w to koszty obsługi prawnej; E) obowiązek zapłaty przez poręczyciela, tj. AB Wilanów Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS 0001073911, NIP: 5214048171, REGON: 527138555, należności z tytułu wykupu 180 obligacji serii B na okaziciela, niemających postaci dokumentu, o wartości nominalnej 250.000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 45.000.000,00 zł, i zapłaty oprocentowania od obligacji serii B na wypadek, gdyby emitent to jest spółka pod firmą Green House Development XI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 528863382, NIP: 5214072985, KRS 0001110116, powyższych zobowiązań nie wykonał, mimo upływu terminu ich wymagalności, obowiązku zapłaty odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w wykonaniu powyższych świadczeń, obowiązku zapłaty wszelkich udokumentowanych i uzasadnionych opłat, poniesionych kosztów i wydatków związanych z umową poręczenia, a dotyczących windykacji płatności, zabezpieczenia i egzekucji zabezpieczonych zobowiązań, wliczając w to koszty obsługi prawnej., umowa pożyczki i przelewu wierzytelności z dnia 04 lipca 2024 roku oraz umowy poręczenia z dnia 04 lipca 2024 roku; jako księga współobciążona wskazane są: (i) numer księgi wieczystej - WA2M/00172090/4, nr hipoteki - 3, (ii) numer księgi wieczystej - WA2M/00172091/1, nr hipoteki – 3 oraz (iii) numer księgi wieczystej - WA2M/00550477/5, nr hipoteki – 1; inne informacje: hipotekę umowną łączną przeniesiono z urzędu do współobciążenia wobec odłączenia z nieruchomości objętej księgą wieczystą nr WA2M/00550477/5 jej części oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr: 2/12, 2/8, 3/7, 4/12, 4/4, 4/5, 4/6, 4/10, 5/7 i przyłączenia tychże części do tej nowo założonej księgi wieczystej.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[2])	Nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3])	Realizowana jest inwestycja polegająca na budowie budynku wielorodzinnego o czterech kondygnacjach. Realizowane będą inwestycje polegająca na budowie zespołów budynków jednorodzinnych dwulokalowych. Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)
	Plan ogólny gminy — UCHWAŁA Nr LXXVII/2421/2006

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY z dnia 22 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego część II (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2006 r., Nr 146, poz 4799). Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne[4])	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej
	Maksymalna intensywność zabudowy	do 0,40
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna do 2,0, minimalna jest nieprzewidziana
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Maksymalnie 25% dla każdej działki inwestycyjnej.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Do II kondygnacji naziemnych i wysokości do 9,0 m; dopuszcza się dodatkową kondygnację ukrytą w dachu budynku.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalnie 70 % dla każdej działki inwestycyjnej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 stanowiska/1 lokal mieszkalny
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z § 20 ww. Uchwały Nr LXXVII/2421/2006 w zakresie ochrony środowiska ustala się: 1) ochronę rezerwatu przyrody "Skarpa Ursynowska" oraz istniejących pomników przyrody; ochrona ta polegać powinna w szczególności na prawidłowym prowadzeniu gospodarki ściekowej w zlewni wód, w celu zabezpieczenia właściwych stosunków wodnych dla tych obiektów; 2) utrzymanie i ochronę istniejącej zieleni, w tym szczególną ochronę Skarpy Warszawskiej oraz otoczenia rezerwatu przyrody polegającą na utrzymaniu istniejących terenów biologicznie czynnych, zakazie ich uszczuplania, ochronie ich charakteru siedliskowego i utrzymania stosunków wodnych; 3) ochronę układu hydrograficznego, w tym w szczególności przebiegu podstawowych cieków wodnych takich jak Rów Wolicki, Rów Klimczaka; ochrona polegać ma w szczególności na zakazie zasypywania i kanalizowania cieków i akwenów

		otwartych, nakazie zagospodarowania biologicznego ich obrzeży oraz zakazie zanieczyszczania wód (z uwzględnieniem § 16 ust. 4 pkt 3); 4) zakaz lokalizowania obiektów uciążliwych z wyjątkiem takich, których lokalizacja okaże się niezbędna do obsługi funkcji podstawowych na tym terenie, pod warunkiem uzyskania pozytywnego wyniku oceny oddziaływania na środowisko sporządzonej w trybie obowiązujących przepisów; 5) zakaz lokalizowania emitorów zanieczyszczania powietrza, z wyjątkiem obiektów, których lokalizacja wynika z obsługi funkcji podstawowych i dopuszczonych na obszarze planu; lokalizacja takich obiektów musi być zgodna z właściwymi przepisami prawa w dziedzinie zakresu emisji zanieczyszczeń i ich monitoringu; 6) w strefach uciążliwości układu komunikacyjnego wskazanych na rysunku planu nie dopuszcza się sytuowania zabudowy chronionej, a w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi ustala się nakaz wprowadzania zabezpieczeń hałasowych zgodnych z Polską Normą; 7) zakaz realizacji zabudowy chronionej w rejonie zagrożenia hałasu lotniczego; 8) nakaz podłączenia wszystkich realizowanych obiektów do miejskich sieci uzbrojenia, w zakresie i na zasadach określonych w Rozdziale 4.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	§ 22. 1. Plan wyznacza zasięg osi kompozycyjnych Wilanowa tj. Osi Królewskiej pałacu Wilanowskiego i Klimczaka według rysunku planu. 2. Ustala się zagospodarowanie osi wilanowskich w postaci alej z zielenią i kanałem wodnym pomiędzy pasami drogowymi. 3. Ustala się utrzymanie niskiej zabudowy oraz strefowanie wysokości budynków (według ustaleń szczegółowych).

		4. Zabudowę wyższą, o charakterze punktowym dopuszcza się jedynie w miejscach dominant funkcjonalno-przestrzennych zaznaczonych na rysunku planu, chyba że przepis mówi inaczej. 5. Ustala się wprowadzenie szczególnych zasad kształtowania krajobrazu miejskiego w rejonach ekspozycji zespołów zabytkowych w zakresie: kształtowania form i elewacji budynków, utrzymania pasa terenów zieleni wzdłuż al. Wilanowskiej , ul. Przyczółkowej i osi pałacu Wilanowskiego (Osi Królewskiej) oraz ul. Pałacowej. 6. W zasięgu stref ochrony archeologicznej oraz stref stanowisk archeologicznych realizacja zabudowy uwarunkowana jest przeprowadzeniem wyprzedzających badań archeologicznych przeprowadzanych pod nadzorem właściwego Konserwatora Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. 7. W Strefie Ochrony Prawnej Konserwatora Zabytków wskazanej na rysunku planu wszelkie działania projektowe i budowlane muszą być prowadzone i uzgadniane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony dóbr kultury. 8. Ustala się obowiązek uzgadniania z Konserwatorem Zabytków decyzji ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz koncepcji budynków i obiektów przylegających lub eksponowanych od strony Wilanowskiej, Przyczółkowej, Osi Królewskiej i Klimczaka.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dostępność komunikacyjna od strony ulicy Zdrowej. Obsługa komunikacyjna nowoprojektowanym zjazdem z projektowanego przedłużenia ul. Zdrowej. Projekt ul. Zdrowej wraz z projektem zjazdu na teren inwestycji wg odrębnego opracowania i postępowania administracyjnego – w ramach procedury ZRID. Decyzja nr 2/ZRiD/2023 z dn. 23 listopada 2023r – decyzja ostateczna.

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Dopuszcza się realizację wolnostojących lub wbudowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
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	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej. Tereny otwartej strefy ochrony systemu przyrodniczego miasta. Drogi lokalne.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Do 0,4
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna do 0,4 minimalna jest nieprzewidziana
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Maksymalnie 25% dla każdej działki inwestycyjnej
	Maksymalna wysokość zabudowy	Do II kondygnacji naziemnych i wysokości do 9,0 m; dopuszcza się dodatkową kondygnację ukrytą w dachu budynku
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalnie 70% dla każdej działki inwestycyjnej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 stanowiska/1 lokal mieszkalny
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy

	położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	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	UCHWAŁA Nr 405 RADY GMINY WARSZAWA-WILANÓW z dnia 18 stycznia 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2001 r., Nr 52, poz 496) UCHWAŁA Nr LXXVII/2421/2006 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY z dnia 22 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego część II (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2006 r., Nr 146, poz 4799).
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Informacje dostępne pod adresem https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?

	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Decyzja 212/OŚ/2021 z dnia 19-05-2021 Decyzja 236/OŚ/2023 z dnia 12-06-2023 Decyzja 363/OŚ/2022 z dnia 27-06-2022 Decyzja 182/OŚ/2023 z dnia 26-04-2023 Decyzja 94/OŚ/2021z dnia 19-03-2021 Decyzja 394/OŚ/2022 z dnia 11-07-2022
	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	Informacje o decyzjach o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej wydanych przez Prezydenta m. st. Warszawy Od zachodu - projektowane jest przedłużenie ul. Zdrowej realizowane w ramach procedury ZRID- decyzja nr 2/ZRiD/2023 z dn 23 listopada 2023r Warszawy. ▪ Budowa dróg gminnych – ulic Św. U. Ledóchowskiej i Sejmu Czteroletniego na terenie dzielnicy Wilanów, odcinek drogi gminnej na przedłużeniu ul. Św. U. Ledóchowskiej od ul. Prymasa A. Hlonda (wraz z częścią skrzyżowania) w kierunku północnym, dz. ew. nr 4/38 (4/101, 4/102), 4/94 (4/105, 4/106), 4/40 obr. 1-10-26 w dzielnicy Wilanów, decyzja nr 325/WIL/19 (14-10-2019). ▪ Budowa połączenia drogi powiatowej ul. A. Branickiego z Południową Obwodnicą Warszawy, dz. ew. nr 2/284 (2/346), 2/299, 9/2 (9/6) obr. 1-10-37 w dzielnicy Wilanów, decyzja nr 140/WIL/IL/2021 (02-06-2021).

		▪ Rozbudowa drogi publicznej ulicy Rakowieckiej na odcinku od skrzyżowania z ul. Opoczyńską do skrzyżowania z ul. Puławską (odcinek D1); rozbudowa i przebudowa dróg publicznych w ciągu ulic Goworka - Spacerowa - Belwederska na odcinku od skrzyżowania z ul. Puławską do skrzyżowania z ul. Sułkowicką oraz ul. Puławskiej na odcinku od skrzyżowania z ul. Olszewską do placu Unii Lubelskiej (odcinek D2); rozbudowa i przebudowa dróg publicznych w ciągu ulic Belwederska - Jana III Sobieskiego na odcinku od skrzyżowania z ul. Nabielaka/Promenada do skrzyżowania z ul. Truskawiecką wraz z rozbudową ul. Idzikowskiego (odcinek D4); rozbudowa drogi publicznej - ulicy Św. Bonifacego na odcinku od skrzyżowania z ul. Jana III Sobieskiego do skrzyżowania z ul. Czarnomorska/ Śródziemnomorska (odcinek D5); rozbudowa i przebudowa dróg Sporządzony przez: Strona 19; 3 sierpnia 2023 r. publicznych w ciągu ulic Jana III Sobieskiego - Rzeczypospolitej na odcinku od skrzyżowania z ul. Truskawiecką do skrzyżowania z ul. Branickiego (odcinek E1) w związku z przebudową i rozbudową układu drogowo-torowego wraz z budową i przebudową trasy tramwajowej w ramach przedsięwzięcia pod nazwą:,,Budowa trasy tramwaju szybkiego od ul. Kasprzaka do Wilanowa na odcinkach od al. Niepodległości do ul. Św. Bonifacego i pętli Stegny oraz od ul. Św. Bonifacego do ul. Branickiego, decyzja nr 172/ŚRD/MOK/WIL/IL/2022 (11-08-2022) sprostowana postanowieniem nr

		541/ŚRD/MOK/WIL/IL/2022 (06-10-2022) oraz 68/ŚRD/MOK/WIL/IL/2023 (10-02-2023).
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak~~*~~	~~nie~~*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak~~*~~	~~nie~~*

Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	~~tak*~~	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Wydana z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy ostateczna Decyzja nr 65/WIL/PB//2024 z dnia 19 kwietnia 2024 roku (Znak sprawy: UD-XV-WAB-AB.6740.201.2023.MZA) (23.MZA) WOM-I/2647/23). Decyzja powyższa została przeniesiona na Dewelopera na podstawie wydanej z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy ostatecznej Decyzji nr 76/WIL/PB/2024/P z dnia 7 maja 2024 roku (Znak sprawy: UD-XV-WAB-AB.6740.92.2024.MZA) WOM-KO/4093/24). Wydana z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy ostateczna Decyzja nr 118/WIL/PB/2025/Z z dnia 15 kwietnia 2025 (Znak sprawy: UD-XV-WAB.AB.6740.6.2025.MZA (10.MZA) EPUAP/5865/25). Wydana z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy ostateczna Decyzja nr 131/WIL/PB/2025 z dnia 30 kwietnia 2025 roku (Znak sprawy: UD-XV-WAB.AB.6740.117.2025.MZA EPUAP/102003/25).	
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 2021 r. poz. 2351, 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	Rozpoczęcie prac budowlanych: do dnia 30 października 2024 roku. Zakończenie prac budowlanych: do dnia 31 marca 2027 roku.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	28 (dwadzieścia osiem) budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych.

	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Powstanie 28 (dwadzieścia osiem) budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokalu zostanie określona na podstawie powykonawczego pomiaru, który to pomiar zostanie dokonany w oparciu o Polską Normę ISO 9836:2022-07 "Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych" uwzględniając Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Powierzchnia sprzedaży lokalu (zdefiniowana we wzorze umowy deweloperskiej stanowiącej Załącznik 2 do niniejszego prospektu) (uwzględniająca oprócz powierzchni użytkowej także powierzchnię: pod ścianami działowymi oraz schodów wewnętrznych) zostanie określona na podstawie powykonawczego pomiaru, który to pomiar zostanie dokonany po obrysie wewnętrznym lokalu, na każdej z jego kondygnacji, w stanie wykończonym w standardzie określonym w niniejszym prospekcie, na poziomie posadzki.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych - kredyt, środki własne, inne	Pożyczki od spółek z grupy 35% Wpłaty nabywców 65%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*~~
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny7)	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Rozliczenie za nabycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego nastąpi poprzez otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy („Rachunek”) otwarty i prowadzony w mBank S.A. z siedzibą w Warszawie („Bank”) na podstawie zawartej przez Dewelopera z Bankiem w dniu 20 sierpnia 2024 roku umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (#) Nr 308264/186/24/02/N („Umowa Rachunku”). Zapłata kwot na poczet ceny nabycia dokonywana będzie na przyporządkowany Nabywcy na podstawie umowy deweloperskiej wirtualny numer mieszkaniowego rachunku powierniczego (którego numer będzie wskazany w umowie deweloperskiej), służący do wpłat Nabywcy oraz wykorzystywany do ewidencji jego wpłat i wypłat, prowadzony przez Bank w ramach Rachunku. Zgodnie z Umową Rachunku i ustawą z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym:	

	1) Umowa Rachunku została zawarta w związku z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego Royal Garden Wilanów (zwanego w dalszej części niniejszej rubryki „przedsięwzięciem deweloperskim”), w ramach przedsięwzięcia wybudowany zostanie zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych, razem powstanie 20 budynków, 40 lokali mieszkalnych, przy czym w § 19 Umowy Rachunku jej strony postanowiły, między innymi, że Deweloper zamierza wystąpić do właściwego organu z wnioskiem o zmianę pozwolenia na budowę polegającą między innymi na: (i) zmianie liczby budynków budowanych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego z 20 (dwadzieścia) na maksymalnie 28 (dwadzieścia osiem), przy czym maksymalnie dodatkowe 8 (osiem) budynków będą budynkami jednorodzinnymi dwulokalowymi usytuowanymi pomiędzy budynkami 19 i 20 a północno-zachodnią granicą Gruntu 1 oraz (ii) zmianie liczby miejsc postojowych usytuowanych obok zadaszonego przejazdu o którym mowa w ust. 1 pkt 12) umowy deweloperskiej z 80 (osiemdziesiąt) na 112 (sto szesnaście), tj, z wnioskiem o wydanie decyzji zatwierdzającej pozwolenie zamienne w odniesieniu do decyzji zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielający pozwolenia na budowę w oparciu o którą jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie 2) Bank otworzył dla Dewelopera otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze PL 24 1140 1010 0000 3082 6400 1003, w walucie PLN, na którym ewidencjonuje wpłaty i wypłaty - odrębnie dla każdego Nabywcy, w powiązaniu z lokalem mieszkalnym, 3) koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera, 4) z zastrzeżeniem pkt 5) poniżej, Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy: (i) nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej oraz (ii) po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, (iii) w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w złożonym w Banku harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny przedmiotu umowy deweloperskiej podanej w oświadczeniu nabywcy, zdefiniowanym w Umowie Rachunku, z której wyciąg w kopii stanowi Załącznik nr 4 do niniejszego prospektu; wypłata środków pieniężnych Deweloperowi następuje po dokonaniu czynności kontrolnych i weryfikacji dokumentów przewidzianych Ustawą Deweloperską, 5) kwotę należną za realizację ostatniego etapu, wskazanego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, Bank wypłaca Deweloperowi po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy objętej Ustawą Deweloperską, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca, 6) pozostałe zasady dysponowania środkami zgromadzonymi na Rachunku określone są szczegółowo w Umowie Rachunku, w szczególności w §§ od 28 do 34 Regulaminu otwierania, prowadzenia i zamykania mieszkaniowych rachunków powierniczych w mBanku S.A. będącym załącznikiem do Umowy Rachunku. 7) Deweloper zobowiązał się zapewniać na rachunku do obsługi przedsięwzięcia środki na pokrycie składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, w terminie do 7 dni kalendarzowych od każdej wpłaty na wirtualny rachunek nabywcy dokonanej w związku

	z realizacją: 1/ umowy deweloperskiej albo 2/ umowy objętej Ustawą Deweloperską, 3/ umowy rezerwacyjnej powiązanej z którąś z tych umów, 8) Bank obciąża rachunek do obsługi przedsięwzięcia odrębnie każdą składką potwierdzoną w terminie do 7 dni kalendarzowych od każdej wpłaty na wirtualny rachunek nabywcy; składki są pobierane zgodnie z kolejnością wpłat nabywców i dostępnością na rachunku do obsługi przedsięwzięcia środków na pokrycie pełnej składki; Bank odprowadza składkę na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny w terminie do 7 dni kalendarzowych od dnia wpłaty na wirtualny rachunek nabywcy i nie później, niż w dniu wypłaty środków z Rachunku na rzecz Dewelopera; jeżeli Deweloperski Fundusz Gwarancyjny zwróci składkę na rachunek prowadzony w Banku, to Bank przekaże ją Deweloperowi na rachunek do obsługi przedsięwzięcia, 9) podstawą wyliczenia wysokości składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (zwany dalej w niniejszej rubryce „Funduszem”) jest wartość wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej, a w przypadku, o którym mowa w art. 32 ust.4 Ustawy Deweloperskiej (tj. przekazania opłaty rezerwacyjnej na mieszkaniowy rachunek powierniczy przez Dewelopera), podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera, 10) składka stanowi iloczyn stawki procentowej wynoszącej 0,45% oraz wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy albo wartości wpłaty dokonanej przez Dewelopera – w przypadku określonym w art. 32 ust. 4 Ustawy Deweloperskiej, 11) składka jest należna od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w pkt 9) powyżej, 12) składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi, 13) Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w pkt 9 niniejszego ust., i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera; Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	mBank S.A.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego stanowi Załącznik nr 5 do niniejszego prospektu.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	I. w przypadku wzrostu stawek podatku VAT przyjętych przy określeniu ceny, Deweloper może żądać zwiększenia tej ceny o poziom wzrostu podatku VAT, przy czym z żądaniem takim Deweloper może wystąpić w terminie 3 (trzech) miesięcy od przystąpienia do użytkowania budynków budowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego. W przypadku doręczenia Nabywcy powyższego żądania w powyższym terminie przez Dewelopera, Nabywca może od niniejszej umowy odstąpić

	za zwrotem wszystkich spełnionych przez niego części świadczenia pieniężnego na poczet ceny. Prawo odstąpienia może być wykonane przez Nabywcę w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera żądania o którym mowa w niniejszym ustępie II. Ewentualna różnica pomiędzy ostateczną powierzchnią sprzedaży lokalu ustaloną zgodnie z postanowieniami umowy deweloperskiej, a jego projektowaną powierzchnią sprzedaży wskazaną w umowie deweloperskiej, może spowodować – zgodnie z poniższymi postanowieniami – proporcjonalny wzrost lub odpowiednio zmniejszenie wchodzącej w skład ceny wartości lokalu mieszkalnego (i tym samym proporcjonalny wzrost lub odpowiednio zmniejszenie ceny). Dla celów ewentualnych rozliczeń między stronami z tytułu zmiany powierzchni sprzedaży lokalu, o której mowa w niniejszym punkcie, przyjęta będzie cena jednego metra kwadratowego powierzchni sprzedaży lokalu (w kwocie brutto) ustalona w oparciu o postanowienia umowy deweloperskiej. Jeżeli ostateczna powierzchnia sprzedaży lokalu, ustalona zgodnie z postanowieniami umowy deweloperskiej, będzie: a) mniejsza od projektowanej powierzchni sprzedaży tego lokalu określonej w umowie deweloperskiej, to wchodząca w skład ceny wartość lokalu mieszkalnego określona w umowie deweloperskiej (i tym samym cena określona w umowie deweloperskiej) ulegnie proporcjonalnemu (w stosunku do zmniejszenia powierzchni sprzedaży lokalu w stosunku do projektowanej powierzchni sprzedaży określonej w umowie deweloperskiej) obniżeniu, b) większa od projektowanej powierzchni sprzedaży tego lokalu określonej w umowie deweloperskiej, to Deweloper będzie uprawniony do proporcjonalnego (w stosunku do zwiększenia powierzchni sprzedaży lokalu w stosunku do projektowanej powierzchni sprzedaży określonej w umowie deweloperskiej) zwiększenia wchodzącej w skład ceny wartości lokalu mieszkalnego określnej w umowie deweloperskiej (i tym samym podwyższenia ceny określonej w umowie deweloperskiej. W takim przypadku Deweloper zobowiązany będzie doręczyć Nabywcy powiadomienie o podwyższeniu ceny w terminie 3 (trzech) miesięcy od przystąpienia do użytkowania budynków budowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Jeżeli Deweloper skorzysta z powyższego uprawnienia do podwyższenia ceny i doręczy Nabywcy stosowne powiadomienie w wyżej wskazanym terminie, wówczas Nabywca, według własnego wyboru, będzie: albo uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej (za zwrotem wszystkich spełnionych przez niego części świadczenia pieniężnego na poczet ceny), albo zobowiązany do zapłaty proporcjonalnie wyższej ceny. Prawo odstąpienia może być wykonane przez Nabywcę w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera pisma informującego o podwyższeniu ceny. W przypadku gdy ostateczna powierzchnia sprzedaży lokalu będzie się różniła od projektowanej powierzchni sprzedaży lokalu wskazanej w umowie deweloperskiej o więcej niż +/- 2% (dwa procent), Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie do dnia zawarcia umowy na podstawie której na Nabywcę zostanie przeniesiona własność lokalu mieszkalnego. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z praw odstąpienia, o których mowa w niniejszym punkcie, Deweloper zobowiązany będzie do zwrotu Nabywcy dokonanych przez Nabywcę wpłat na poczet ceny, które zostały przekazane Deweloperowi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia wykonania przez Nabywcę prawa odstąpienia.

	2. Niezależnie od postanowień zawartych w punkcie II. 1 powyżej - z zastrzeżeniem pkt 3 niniejszego punktu II. – w przypadku gdy ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu będzie się różniła od projektowanej powierzchni użytkowej lokalu wskazanej w umowie deweloperskiej o więcej niż +/- 2% (dwa procent), Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie do dnia zawarcia umowy na podstawie której na Nabywcę zostanie przeniesiona własność przedmiotowego lokalu mieszkalnego.W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w niniejszym punkcie, Deweloper zobowiązany będzie do zwrotu Nabywcy dokonanych przez Nabywcę wpłat na poczet ceny, które zostały przekazane Deweloperowi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia wykonania przez Nabywcę prawa odstąpienia. 3. Jeżeli powierzchnia sprzedaży lokalu lub powierzchnia użytkowa lokalu zmniejszą się w stosunku do projektowanej powierzchni wewnętrznej lub projektowanej powierzchni użytkowej określonych w umowie deweloperskiej na skutek wykonania lokalu w oparciu o projekt zamienny, sporządzony na żądanie Nabywcy, w wyniku którego zwiększeniu ulegnie ilość ścian wewnętrznych lub wycięte zostaną otwory w stropie pomiędzy pierwszą a druga kondygnacją (zmniejszające powierzchnię sprzedaży jak i użytkową lokalu) cena określona w umowie deweloperskiej nie ulegnie zmianie, zaś Nabywca nie będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej w oparciu o pkt 1 lub pkt 2 niniejszego punktu II. 4. W przypadku gdy ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu będzie się różniła od powierzchni użytkowej lokalu wskazanej w umowie deweloperskiej, to zastosowanie znajdują ust. od 1 do 3 niniejszego punktu II oraz postanowienia zawarte w znajdującej się powyżej rubryce zatytułowanej „Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego”. 5. Powierzchnia użytkowa będzie służyła do celów związanych z uzyskaniem zaświadczenia o samodzielności przedmiotowego lokalu oraz uzyskaniem wypisu z kartoteki lokali dla przedmiotowego lokalu
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	Warunki odstąpienia **przez nabywcę:** I. 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od dnia jej zawarcia: 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej, 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy Deweloperskiej, Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach,

	4) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu zawarcia umowy deweloperskiej, 5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego. 2. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z umowy deweloperskiej. W przypadku, o którym mowa w niniejszym ust. przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej, Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 3. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: 1) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust.1 Ustawy Deweloperskiej; w takim przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust.3 Ustawy Deweloperskiej, 2) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy Deweloperskiej; w takim przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia, 3) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie; w takim przypadku nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust.1 Ustawy Deweloperskiej, 4) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej (opisanych także w § 10 ust. 1 pkt 11) niniejszego aktu), 5) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej (opisanym także w § 10 ust. 3 pkt 15) niniejszego aktu), 6) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. II. Nabywcy przysługuje również prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w sytuacji określonej powyżej w rubryce zatytułowanej „Dopuszczanie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji” niniejszego prospektu na zasadach i warunkach tamże określonych. III. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej będzie skuteczne, jeżeli będzie zawierało zgodę na wykreślenie z właściwej księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości na której realizowane jest Przedsięwzięcie Deweloperskie wynikającego z umowy deweloperskiej roszczenia Nabywcy i będzie złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Warunki odstąpienia **przez dewelopera**:

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

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

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

Deweloper uzyskał promesę bezobciążeniowego wyodrębnienia lokalu wydaną przez JS ADMINISTRATOR sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której JS ADMINISTRATOR sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oświadcza, że wyrazi zgodę na zwolnienie spod hipoteki umownej łącznej o której mowa w niniejszym prospekcie informacyjnym w rubryce zatytułowanej „Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej”, lokali, które powstaną w ramach inwestycji deweloperskiej polegającej na budowie na części Nieruchomości zespołu 20 lub 28 (dwudziestu lub dwudziestu ośmiu) budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych, realizowanej przez spółkę pod firmą Green House Development VII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON 387713958, KRS 0000873745), to jest wyrazi zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokali i przeniesienie ich własności na rzecz poszczególnych nabywców tych lokali, w ten sposób, że dany lokal nabywany przez danego nabywcę zostanie zwolniony spod hipoteki umownej łącznej o której mowa powyżej (wyrażona zostanie zgoda na bezobciążeniowe wyodrębnienie danego lokalu i przeniesienie jego własności na danego nabywcę) po wpłaceniu przez danego nabywcę danego lokalu mieszkalnego wszystkich należności z tytułu umowy dotyczącej wybudowania i sprzedaży danego lokalu, odpowiednio na następujące rachunki:

- przyporządkowany danemu nabywcy wirtualny numer mieszkaniowego rachunku powierniczego (przyporządkowany zgodnie z zawartą przez Dewelopera z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie („Bank”) w dniu 20 sierpnia 2024 roku umową otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (#) Nr 308264/186/24/02/N oraz na podstawie umowy deweloperskiej dotyczącej danego lokalu i danego nabywcy) – w odniesieniu do wpłat z tytułu ceny nabycia lokali mieszkalnych, które zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 roku, poz. 1177, z późn. zm.) winny być dokonywane na rachunek powierniczy,
- rachunek o numerze 10 1140 1010 0000 3082 6400 3001 prowadzony przez Bank - w odniesieniu do wszystkich pozostałych wpłat tytułem ceny nabycia przez nabywców lokali w przedmiotowej inwestycji.

Kopia promesy wydanej przez JS ADMINISTRATOR sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie stanowi Załącznik nr 7 do niniejszego prospektu.

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

Nie dotyczy

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 architektonicznobudowlanej nie wniósł sprzeciwu;
4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata - sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
b) realizacji inwestycji przez spółkę celową - sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
5) projektem budowlanym;
6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
9) dokumentem potwierdzającym:
a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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 lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje,

albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Osoby zainteresowane zawarciem umowy deweloperskiej lub poprzedzającej tę umowę umowy rezerwacyjnej mają możliwość zapoznania się z powyższymi dokumentami o których mowa w punktach: 1, 2, 3, 4, 5 i 9 w siedzibie Dewelopera przy ulicy Puławskiej 2 w Warszawie.

III. Informacja:
Środki pieniężne zgromadzone w mBank S.A. [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], 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).
Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:
- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec mBank S.A. [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy],
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, są objęte 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. [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących 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 2022 r. poz. 2324, z późn. zm.).
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.

[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.

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

[4)] Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach**:**

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.

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

[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.

[7)] 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. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) 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.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	***** zł brutto, w tym: - wartość lokalu mieszkalnego wraz z prawami z nim związanymi *** zł, - wartość uprawnienia do korzystania z dwóch miejsc postojowych *** zł.
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Określona jest w Załączniku nr 1 do niniejszego prospektu

<table>
<tr><td>Cena m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">Cena m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustalona w oparciu o wartość lokalu mieszkalnego podaną w rubryce „Cena lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego” powyżej wynosi **** zł.

Cena m^2 powierzchni sprzedaży lokalu mieszkalnego (to jest powierzchni lokalu z uwzględnieniem powierzchni: pod ścianami działowymi oraz schodów wewnętrznych) ustalona w oparciu o wartość lokalu mieszkalnego podaną w rubryce „Cena lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego” powyżej wynosi **** zł.</td></tr>
<tr><td>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</td><td colspan="2">31 marca 2028 roku</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</td><td>Liczba kondygnacji</td><td>Dwie kondygnacje nadziemne, jedna kondygnacja podziemna</td></tr>
<tr><td>Technologia wykonania</td><td>Określona jest w Załączniku nr 6 do niniejszego prospektu</td></tr>
<tr><td>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</td><td>Określony jest w Załączniku nr 6 do niniejszego prospektu</td></tr>
<tr><td>Liczba lokali w budynku</td><td>Dwa lokale w każdym z budynków.

Łącznie 56 lokali w 28 budynkach.</td></tr>
<tr><td>Liczba miejsc garażowych i postojowych</td><td>112 miejsc postojowych do parkowania samochodów.</td></tr>
<tr><td>Dostępne media w budynku</td><td>Określone zostały w Załączniku nr 6 do niniejszego prospektu</td></tr>
</table>

	Dostęp do drogi publicznej	Nieruchomość (w tym wszystkie budynki, które będą wybudowane na Nieruchomości w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego) będzie miała zapewniony dostęp do drogi publicznej jaka powstanie na terenie sąsiadującym z Nieruchomością stanowiącym działki o numerach: 2/7, 3/2, 4/9, 5/2, 6/2, 7/44, 8/5, 9/2, 12/2, 13/2, 14/2, 15/2, które stały się własnością Miasta Stołecznego Warszawy, stosownie do ostatecznej Decyzji nr 2/ZRID/2023 wydanej z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 23 listopada 2023 roku.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do niniejszego prospektu	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń są zawarte w Załączniku nr 1 do niniejszego prospektu. Zakres i standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper są określone w Załączniku nr 6 do niniejszego prospektu	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy	
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy	

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
4. Kopia wyciągu z umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.
5. Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach.
6. Standard wykonania budynków i lokali.
7. Kopia promesy wydanej przez JS ADMINISTRATOR sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Załącznik nr 2 do prospektu informacyjnego
dla przedsięwzięcia deweloperskiego – Royal Garden Wilanów
Wzór umowy deweloperskiej

Repertorium A nr /

AKT NOTARIALNY

Dnia *** roku (***) w Kancelarii Notarialnej w Warszawie, przy ulicy Lindleya nr 14A, w lokalu nr 7, przed notariuszem ***, stawili się: ----------

1. ***,----------

- który oświadcza, że działa w imieniu:----------

- spółki pod firmą **Green House Development VII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, zwaną dalej także **„Spółką”**, **„Sprzedającym”**, **„Stroną sprzedającą”** lub **„Deweloperem”** (adres spółki, będący także jej adresem do doręczeń: 02-566 Warszawa, ulica Puławska nr 2, REGON 387713958, NIP 5213915157), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000873745, stosownie do pobranego wydruku komputerowego – informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobranej na podstawie art.4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, według stanu na dzień *** 2025 roku,----------

- na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego w tutejszej kancelarii dnia *** roku (Rep. A nr ***/***), ----------

- który oświadcza nadto, że udzielone mu pełnomocnictwo ani nie wygasło ani nie zostało odwołane, ----------

2. ***,----------

- zwany w dalszej części aktu także **„Nabywcą”**.----------

Tożsamość stawających notariusz ustalił na podstawie okazanych i powołanych wyżej dokumentów tożsamości. ----------

Nabywca oświadcza, że nie dokonał, jak i również nie złożył wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności. ----------

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1. 1. Deweloper oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Wilanów, składającej się z działek o numerach: 2/12 (dwa łamane przez dwanaście), 2/8 (dwa łamane przez osiem), 3/7 (trzy łamane przez siedem), 5/7 (pięć łamane przez siedem), 4/12 (cztery łamane przez dwanaście), 4/4 (cztery łamane przez cztery), 4/5 (cztery łamane przez pięć), 4/6 (cztery łamane przez sześć) i 4/10 (cztery łamane przez dziesięć), o łącznym obszarze 1,8578 ha (jeden cały i osiem tysięcy pięćset siedemdziesiąt osiem dziesięciotysięczne hektara), wszystkie działki z obrębu ewidencyjnego: numer 1025, nazwa 1-10-25, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA2M/00552289/4 (zwanej dalej także „**Nieruchomością**”). ----------

2. Deweloper oświadcza, że w powołanej wyżej księdze wieczystej KW nr WA2M/00552289/4: ----------

1) w dziale I-O ujawnione są następujące działki: ----------

(i) numer działki: 2/12, identyfikator działki: 146516_8.1025.2/12, obręb ewidencyjny: numer 1025, nazwa 1-10-25, położenie: województwo mazowieckie, gmina m.st. Warszawa, miejscowość Warszawa, dzielnica Wilanów, sposób korzystania: PS – pastwiska trwałe, przyłączenie: numer księgi wieczystej, z której odłączona działkę WA2M/00550477/5, obszar 0,0779 ha, ----------

(ii) numer działki: 2/8, identyfikator działki: 146516_8.1025.2/8, obręb ewidencyjny: numer 1025, nazwa 1-10-25, położenie: województwo mazowieckie, gmina m.st. Warszawa, miejscowość Warszawa, dzielnica Wilanów, sposób korzystania: PS – pastwiska trwałe, przyłączenie: numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę WA2M/00550477/5, obszar 0,2664 ha, ----------

(iii) numer działki: 3/7, identyfikator działki: 146516_8.1025.3/7, obręb ewidencyjny: numer 1025, nazwa 1-10-25, położenie: województwo mazowieckie, gmina m.st. Warszawa, miejscowość Warszawa, dzielnica

Wilanów, sposób korzystania: PS – pastwiska trwałe, przyłączenie: numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę WA2M/00550477/5, obszar 0,3694 ha, ----------

(iv) numer działki: 5/7, identyfikator działki: 146516_8.1025.5/7, obręb ewidencyjny: numer 1025, nazwa 1-10-25, położenie: województwo mazowieckie, gmina m.st. Warszawa, miejscowość Warszawa, dzielnica Wilanów, sposób korzystania: PS – pastwiska trwałe, przyłączenie: numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę WA2M/00550477/5, obszar 0,3275 ha, ----------

(v) numer działki: 4/12, identyfikator działki: 146516_8.1025.4/12, obręb ewidencyjny: numer 1025, nazwa 1-10-25, położenie: województwo mazowieckie, gmina m.st. Warszawa, miejscowość Warszawa, dzielnica Wilanów, sposób korzystania: PS – pastwiska trwałe, przyłączenie: numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę WA2M/00550477/5, obszar 0,0745 ha, ----------

(vi) numer działki: 4/4, identyfikator działki: 146516_8.1025.4/4, obręb ewidencyjny: numer 1025, nazwa 1-10-25, położenie: województwo mazowieckie, gmina m.st. Warszawa, miejscowość Warszawa, dzielnica Wilanów, sposób korzystania: PS – pastwiska trwałe, przyłączenie: numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę WA2M/00550477/5, obszar 0,2700 ha, ----------

(vii) numer działki: 4/5, identyfikator działki: 146516_8.1025.4/5, obręb ewidencyjny: numer 1025, nazwa 1-10-25, położenie: województwo mazowieckie, gmina m.st. Warszawa, miejscowość Warszawa, dzielnica Wilanów, sposób korzystania: PS – pastwiska trwałe, przyłączenie: numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę WA2M/00550477/5, obszar 0,2700 ha, ----------

(viii) numer działki: 4/6, identyfikator działki: 146516_8.1025.4/6, obręb ewidencyjny: numer 1025, nazwa 1-10-25, położenie: województwo mazowieckie, gmina m.st. Warszawa, miejscowość Warszawa, dzielnica Wilanów, sposób korzystania: R – grunty orne, przyłączenie: numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę WA2M/00550477/5, obszar 0,1325 ha,

(ix) numer działki: 4/10, identyfikator działki: 146516_8.1025.4/10, obręb ewidencyjny: numer 1025, nazwa 1-10-25, położenie: województwo mazowieckie, gmina m.st. Warszawa, miejscowość Warszawa, dzielnica

Wilanów, sposób korzystania: R – grunty orne, przyłączenie: numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę WA2M/00550477/5, obszar 0,0696 ha,

jako obszar całej nieruchomości ujawniono: 1,8578 ha,----------

2) w dziale I-Sp żadnych wpisów nie ma, ----------

3) w dziale II wpisana jest Spółka,----------

4) w dziale III wpisane są: ----------

i) ograniczone prawo rzeczowe - na rzecz Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (REGON 01531475800000) - odpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu polegająca na prawie wstępu i korzystania z przedmiotowej nieruchomości przez MPWiK w m.st. Warszawie S.A. lub podmioty przez nią upoważnione w celu dokonywania przyłączeń, eksploatacji, napraw, remontów, konserwacji, usuwania awarii, przebudowy, rozbudowy i modernizacji urządzeń wodociągowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz związanych z tym robót ziemnych, a także na przejazd i przychód przez tę nieruchomość w celu umożliwienia MPWiK w m.st. Warszawie S.A. lub podmiotom przez tę spółkę upoważnionym do dokonywania robót związanych z korzystaniem z urządzeń wodociągowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą i każdoczesnego do nich dostępu; wykonywanie przedmiotowej służebności przesyłu ograniczone jest do terenu na działce gruntu nr 2/2 wzdłuż przewodu wodociągowego DN 150 mm o długości 22 mb z pasem służebności szerokości 2 mb - przeniesiono z urzędu wobec całkowitego przeniesienia nieruchomości objętej księgą wieczystą nr WA2M/00550484/7 (działki nr 2/8, która stanowi część dawnej działki nr 2/2, która objęta była dawniej księgą wieczystą nr WA2M/00410091/2) do księgi wieczystej nr WA2M/00550477/5, a następnie przeniesiono z urzędu do współobciążenia wobec odłączenia z nieruchomości objętej księgą wieczystą nr WA2M/00550477/5 jej części oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr: 2/12, 2/8, 3/7, 4/12, 4/4, 4/5, 4/6, 4/10, 5/7 i przyłączenia tejże częśći do niniejszej nowo założonej księgi wieczystej, jako nieruchomość współobciążona wskazane są: (i) numer księgi wieczystej - WA2M/0054581/7, numer wpisu - 1, (ii) numer księgi wieczystej – WA2M/00410091/2, numer wpisu - 1, (iii) numer księgi wieczystej – WA2M/00550477/5, numer wpisu 1 1 oraz (iv) numer księgi wieczystej – WA2M/00549454/8, numer wpisu - 1, --

ii) wynikające z zawartych umów deweloperskich oraz umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży roszczenia na rzecz osób trzecich, ----------

5) w dziale IV wpisana jest pod numerem hipoteki (roszczenia) 1 - hipoteka umowna łączna do sumy 116000000,00 zł (sto szesnaście milionów złotych) na rzecz spółki pod firmą JS ADMINISTRATOR spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, (REGON: 524270113, KRS 0001015280) jako administratora hipoteki; wierzytelność i stosunek prawny: A) zwrot pożyczek udzielonych w ramach limitu do 70.000.000,00 PLN wraz z odsetkami w terminie do dnia 15 stycznia 2027 roku lub wcześniej w przypadkach określonych umowie, na warunkach przewidzianych postanowieniami umowy wraz z ewentualnymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie, oraz wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków poniesionych przez wierzyciela w związku z dochodzeniem wykonania zobowiązań pieniężnych z tytułu umowy pożyczki, w szczególności kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego; B) obowiązek zapłaty przez poręczyciela tj. Green House Development VII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, NIP: 5213915157, REGON: 387713958, KRS 0000873745, należności z tytułu wykupu 52 obligacji serii A na okaziciela, niemających postaci dokumentu, o wartości nominalnej 250.000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 13.000.000,00 zł, i zapłaty oprocentowania od obligacji serii A na wypadek, gdyby emitent to jest spółka pod firmą Green House Development XI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 528863382, NIP: 5214072985, KRS 0001110116, powyższych zobowiązań nie wykonał, mimo upływu terminu ich wymagalności, obowiązku zapłaty odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w wykonaniu powyższych świadczeń, obowiązku zapłaty wszelkich udokumentowanych i uzasadnionych opłat, poniesionych kosztów i wydatków związanych z umową poręczenia, a dotyczących windykacji płatności, zabezpieczenia i egzekucji zabezpieczonych zobowiązań, wliczając w to koszty obsługi prawnej; C) obowiązek zapłaty przez poręczyciela, tj. AB Wilanów Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS 0001073911, NIP: 5214048171, REGON: 527138555, należności z tytułu wykupu 52 obligacji serii A na okaziciela, niemających postaci dokumentu, o wartości nominalnej 250.000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 13.000.000,00 zł, i zapłaty oprocentowania od obligacji serii A na wypadek, gdyby emitent to jest spółka pod firmą Green House Development XI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 528863382, NIP: 5214072985, KRS 0001110116, powyższych zobowiązań nie wykonał,

mimo upływu terminu ich wymagalności, obowiązku zapłaty odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w wykonaniu powyższych świadczeń, obowiązku zapłaty wszelkich udokumentowanych i uzasadnionych opłat, poniesionych kosztów i wydatków związanych z umową poręczenia, a dotyczących windykacji płatności, zabezpieczenia i egzekucji zabezpieczonych zobowiązań, wliczając w to koszty obsługi prawnej; D) obowiązek zapłaty przez poręczyciela tj. Green House Development VII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, NIP: 5213915157, REGON: 387713958, KRS 0000873745, należności z tytułu wykupu 180 obligacji serii B na okaziciela, niemających postaci dokumentu, o wartości nominalnej 250.000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 45.000.000,00 zł, i zapłaty oprocentowania od obligacji serii B na wypadek, gdyby emitent to jest spółka pod firmą Green House Development XI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 528863382, NIP: 5214072985, KRS 0001110116, powyższych zobowiązań nie wykonał, mimo upływu terminu ich wymagalności, obowiązku zapłaty odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w wykonaniu powyższych świadczeń, obowiązku zapłaty wszelkich udokumentowanych i uzasadnionych opłat, poniesionych kosztów i wydatków związanych z umową poręczenia, a dotyczących windykacji płatności, zabezpieczenia i egzekucji zabezpieczonych zobowiązań, wliczając w to koszty obsługi prawnej; E) obowiązek zapłaty przez poręczyciela, tj. AB Wilanów Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS 0001073911, NIP: 5214048171, REGON: 527138555, należności z tytułu wykupu 180 obligacji serii B na okaziciela, niemających postaci dokumentu, o wartości nominalnej 250.000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 45.000.000,00 zł, i zapłaty oprocentowania od obligacji serii B na wypadek, gdyby emitent to jest spółka pod firmą Green House Development XI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 528863382, NIP: 5214072985, KRS 0001110116, powyższych zobowiązań nie wykonał, mimo upływu terminu ich wymagalności, obowiązku zapłaty odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w wykonaniu powyższych świadczeń, obowiązku zapłaty wszelkich udokumentowanych i uzasadnionych opłat, poniesionych kosztów i wydatków związanych z umową poręczenia, a dotyczących windykacji płatności, zabezpieczenia i egzekucji zabezpieczonych zobowiązań, wliczając w to koszty obsługi prawnej., umowa pożyczki i przelewu wierzytelności z dnia 04 lipca 2024 roku oraz umowy poręczenia z dnia 04 lipca 2024 roku; jako księga współobciążona wskazane są: (i) numer księgi wieczystej - WA2M/00172090/4, nr hipoteki - 3, (ii) numer księgi wieczystej - WA2M/00172091/1, nr hipoteki – 3

oraz (iii) numer księgi wieczystej - WA2M/00550477/5, nr hipoteki – 1; inne informacje: hipotekę umowną łączną przeniesiono z urzędu do współobciążenia wobec odłączenia z nieruchomości objętej księgą wieczystą nr WA2M/00550477/5 jej części oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr: 2/12, 2/8, 3/7, 4/12, 4/4, 4/5, 4/6, 4/10, 5/7 i przyłączenia tychże części do tej nowo założonej księgi wieczystej, ----------

6) w dziale I-O nie są zarejestrowane żadne wzmianki o wnioskach, ----------

7) w dziale I-Sp nie są zarejestrowane żadne wzmianki o wnioskach, ----------

8) w dziale II nie są zarejestrowane żadne wzmianki o wnioskach, ----------

9) w dziale III zarejestrowane są wzmianki o wnioskach,----------

10) w dziale IV nie są zarejestrowane żadne wzmianki o wnioskach.----------

3. Przy sporządzonym w tutejszej kancelarii w dniu *** akcie notarialnym (Rep. A nr ***) okazano odpis zwykły księgi wieczystej KW nr WA2M/00552289/4 - dokument samodzielnie wydrukowany, wydany w trybie art. 36^4 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, zawierający stan na dzień *** roku (Sygnatura wniosku o wydanie dokumentu: ***). ----------

4. Deweloper oświadcza ponadto, że wzmianki zarejestrowane w dziale III powołanej wyżej księgi wieczystej Kw nr WA2M/00552289/4, szczegółowo opisane w powołanym w ust. 3 niniejszego paragrafu odpisie zwykłym tej księgi wieczystej, dotyczą wniosków o wpis roszczeń przysługujących osobom trzecim, a wynikających z zawartych przez Dewelopera umów deweloperskich, które to umowy nie dotyczą przedmiotu niniejszej umowy. ----------

§ 2. Deweloper oświadcza ponadto, że:----------

- Nieruchomość Spółka nabyła na podstawie: umowy sprzedaży zawartej dnia 8 lipca 2024 roku objętej treścią aktu notarialnego sporządzonego przez Daniela Kupryjańczyka – notariusza w Warszawie (Rep. A nr 18863/2024) (działka nr 2/12), umowy sprzedaży zawartej dnia 8 lipca 2024 roku objętej treścią aktu notarialnego sporządzonego przez Daniela Kupryjańczyka – notariusza w Warszawie (Rep. A nr 18849/2024) (działka nr 2/8), umowy sprzedaży zawartej dnia 8 lipca 2024 roku objętej treścią aktu notarialnego sporządzonego przez Daniela Kupryjańczyka – notariusza w Warszawie (Rep. A nr 18739/2024) (działki nr 3/7 i nr 5/7), umowy sprzedaży zawartej dnia 15 grudnia 2023 roku objętej treścią aktu notarialnego sporządzonego przez Marcina Skurowskiego –

notariusza w Warszawie (Rep. A nr 4009/2023) (działka nr 4/12), umowy sprzedaży zawartej dnia 15 grudnia 2023 roku objętej treścią aktu notarialnego sporządzonego przez Marcina Skurowskiego – notariusza w Warszawie (Rep. A nr 3961/2023) (działka nr 4/4), umowy sprzedaży zawartej dnia 31 marca 2022 roku objętej treścią aktu notarialnego sporządzonego przez zastępcę notarialnego Michała Chowaniec, zastępcę Pawła Sawickiego notariusza w Warszawie (Rep. A nr 4630/2022) (działka nr 4/5), umowy sprzedaży zawartej dnia 15 grudnia 2023 roku objętej treścią aktu notarialnego sporządzonego przez Marcina Skurowskiego – notariusza w Warszawie (Rep. A nr 3997/2023) (działka nr 4/6), umowy sprzedaży zawartej dnia 15 grudnia 2023 roku objętej treścią aktu notarialnego sporządzonego przez Marcina Skurowskiego – notariusza w Warszawie (Rep. A nr 3986/2023) (działka nr 4/10),- ----------

- wpisane w dziale III powołanej księgi wieczystej KW nr WA2M/00552289/4 roszczenia wynikające z zawartych umów deweloperskich oraz umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży nie dotyczą przedmiotu niniejszej umowy,----------

- zawarte zostały przez Dewelopera umowy deweloperskie oraz umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży dotyczące opisanej w niniejszym akcie inwestycji, które nie dotyczą przedmiotu niniejszej umowy i których treść w żadnym stopniu nie koliduje z postanowieniami niniejszej umowy, ----------

- Nieruchomość wolna jest, poza roszczeniami wynikającymi z umów deweloperskich oraz umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz opisanymi wyżej: hipoteką i służebnością, od wszelkich innych ograniczonych praw rzeczowych, długów i ograniczeń w rozporządzaniu, jak też nie toczy się z niej postępowanie egzekucyjne, zabezpieczające bądź wywłaszczeniowe, ----------

- nie została zawarta żadna inna umowa, której postanowienia kolidowałyby z postanowieniami niniejszej umowy lub czyniły jej wykonanie niemożliwym,-----

- Nieruchomość nie jest położona na obszarze rewitalizacji lub obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji, ----------

- do Nieruchomości nie znajdują zastosowania przepisy ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach w zakresie opisanego w tej ustawie prawa pierwokupu, -------

- umowa niniejsza jest zawierana w ramach prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej, Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług

zarejestrowanym jako podatnik VAT czynny i z tytułu zawarcia niniejszej umowy nie jest zwolniona z tego podatku, ----------

- wymieniona wyżej działka nr 2/12 powstała w wyniku podziału działki nr 2/1, która to działka nr 2/1 podzieliła się na działki o numerach: 2/9, 2/10, 2/11 oraz 2/12; wymieniona wyżej działka nr 3/7 powstała w wyniku podziału działki nr 3/3, która to działka nr 3/3 podzieliła się na działki o numerach: 3/4, 3/5, 3/6 oraz 3/7; wymieniona wyżej działka nr 4/12 powstała w wyniku podziału działki nr 4/3, która to działka nr 4/3 podzieliła się na działki o numerach: 4/11 oraz 4/12; wymieniona wyżej działka nr 5/7 powstała w wyniku podziału działki nr 5/3, która to działka nr 5/3 podzieliła się na działki o numerach: 5/4, 5/5, 5/6 oraz 5/7, ------

- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki wyraziło, w drodze podjętej Uchwały nr *** z dnia *** roku, zgodę na zbycie lokalu opisanego w § 3 ust. 1 pkt 14) tego aktu (wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej); powyższa uchwała nie została zmieniona, uchylona ani unieważniona jak też nie toczy się w stosunku do niej żadne postępowanie mające na celu jej zmianę, uchylenie lub unieważnienie, ----------

- wobec Spółki nie jest prowadzone żadne postępowanie w oparciu o przepisy: ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe oraz ustawy z dnia 15 maja 2015 roku - Prawo restrukturyzacyjne oraz nie istnieją żadne okoliczności mogące spowodować wszczęcie takich postępowań, jak również Spółka nie została postawiona w stan likwidacji, ----------

- Spółka nie ma żadnych zaległych zobowiązań ani zaległości podatkowych na rzecz Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, do których stosuje się przepisy ustawy Ordynacja podatkowa. ----------

§ 3. 1. Deweloper oświadcza ponadto, że:----------

1) prowadzi działalność gospodarczą między innymi w zakresie budownictwa mieszkaniowego i w ramach tej działalności realizuje w oparciu o bliżej opisane w § 6 niniejszego aktu: wydaną z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy ostateczną Decyzję nr 65/WIL/PB/2024 z dnia 19 kwietnia 2024 roku (Znak sprawy: UD-XV-WAB-AB.6740.201.2023.MZA) (23.MZA) WOM-I/2647/23), wydaną z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy ostateczną Decyzję nr 76/WIL/PB/2024/P z dnia 7 maja 2024 (Znak sprawy: UD-XV-WAB-AB.6740.92.2024.MZA WOM-KO/4093/24), wydaną z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy ostateczną Decyzję nr 118/WIL/PB/2025/Z z dnia 15 kwietnia 2025 (Znak sprawy: UD-XV-WAB.AB.6740.6.2025.MZA (10.MZA) EPUAP/5865/25) oraz wydaną z

upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy ostateczną Decyzję nr 131/WIL/PB/2025 z dnia 30 kwietnia 2025 roku (Znak sprawy: UD-XV-WAB.AB.6740.117.2025.MZA EPUAP/102003/25), inwestycję polegającą na budowie na Nieruchomości zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych z zadaszonym przejazdem wraz z infrastrukturą, zwaną w dalszej części aktu także **„Przedsięwzięciem Deweloperskim”**,----------

2) powołane w pkt 1 decyzje są ostateczne w administracyjnym toku postępowania oraz nie zostały zaskarżone,----------

3) na potrzeby niniejszej umowy budynki budowane w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego oznaczone są jako: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 i 28; usytuowanie tych budynków na nieruchomości zaznaczone jest na graficznym Załączniku nr 2 do niniejszego aktu,----

4) Nieruchomość znajduje się na terenie dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym Nieruchomość znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5ME, ----------

5) Nieruchomość (w tym wszystkie budynki, które będą wybudowane na Nieruchomości w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego) będzie miała zapewniony dostęp do drogi publicznej jaka powstanie na terenie sąsiadującym z Nieruchomością stanowiącym działki o numerach: 2/7, 3/2, 4/9, 5/2, 6/2, 7/44, 8/5, 9/2, 12/2, 13/2, 14/2, 15/2, które stały się własnością Miasta Stołecznego Warszawy, stosownie do ostatecznej Decyzji nr 2/ZRID/2023 wydanej z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 23 listopada 2023 roku,----------

6) rozpoczęcie prac budowlanych budynków budowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpiło dnia 4 listopada 2024 roku, ----------

7) każdy z budynków w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego będzie miał po trzy kondygnacje nadziemne oraz jedną kondygnację podziemną, ----------

8) w każdym z budynków budowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego znajdować się będą po dwa lokale o przeznaczeniu mieszkalnym, które będą lokalami samodzielnymi w rozumieniu art. 2 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku, ----------

9) na części budynków budowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz na części Nieruchomości zostaną nadto urządzone ogródki przydomowe, balkony, loggie i tarasy przeznaczone do wyłącznego korzystania lub współkorzystania przez

właścicieli poszczególnych lokali (wydzielonych z nieruchomości na której realizowane jest Przedsięwzięcie Deweloperskie), ----------

10) na kondygnacji podziemnej (kondygnacji -1 (minus jeden)) każdego z budynków znajdować się będą po 4 (cztery) miejsca postojowe przeznaczone do parkowania samochodów (łącznie na kondygnacjach podziemnych budynków znajdować się będzie 112 (sto dwanaście) miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania samochodów); niezależnie od postanowień opisanych w p-cie 9) powyżej miejsca postojowe będą przeznaczone do wyłącznego korzystania przez właścicieli poszczególnych lokali (wydzielonych nieruchomości na której realizowane jest Przedsięwzięcie Deweloperskie),----------

11) budynki budowane w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego będą wykonane w technologii opisanej w Prospekcie Informacyjnym o którym mowa w § 7 niniejszego aktu, ----------

12) w budynku *******, znajdować się będzie w szczególności samodzielny lokal mieszkalny oznaczony na potrzeby niniejszej umowy numerem ***** (***)**, o projektowanej powierzchni użytkowej ***** m^2 (***)**, do którego główne wejście będzie na *** kondygnacji (***) tego budynku, składający się z: ***, zaznaczony na graficznym Załączniku nr 2 do niniejszego aktu, przy czym na załączniku tym wskazano również usytuowanie budynku na terenie Nieruchomości; projektowana powierzchnia przedmiotowego lokalu z uwzględnieniem powierzchni: pod ścianami działowymi oraz schodów wewnętrznych wynosi *** m^2 (***) (powierzchnia sprzedaży lokalu); zakres i standard prac wykończeniowych do których wykonania zobowiązuje się Deweloper zostały określone w Prospekcie Informacyjnym, o którym mowa w § 7 niniejszego aktu,----------

13) do opisanego wyżej w p-cie 12) lokalu mieszkalnego przylegać będą: ***,---

14) na kondygnacji podziemnej (kondygnacji -1 (minus jeden)) budynku o którym mowa w pkt 12) powyżej znajdować się będą w szczególności: miejsce postojowe oznaczone numerem *** (***) oraz miejsce postojowe oznaczone numerem *** (***), zaznaczone na graficznym Załączniku nr 3 do niniejszego aktu. ----------

2. Nadto Deweloper oświadcza, iż rozpoczęcie sprzedaży w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpiło po dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (dalej także jako „Ustawa Deweloperska”) i do Przedsięwzięcia Deweloperskiego stosuje się przepisy tej ustawy.----------

§ 4. Deweloper oświadcza dalej, że:----------

1) zakończenie prac budowlanych budynków budowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpi najpóźniej w terminie do dnia 31 marca 2027 roku, ----------

2) przystąpienie do użytkowania budynków budowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpi najpóźniej w terminie do dnia 30 czerwca 2027 roku, przy czym złożenie wniosku o pozwolenie na użytkowanie lub innego równoważnego dokumentu w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, nastąpi najpóźniej w terminie do dnia 30 kwietnia 2027 roku. ----------

§ 5. Strony zgodnie oświadczają, że: ----------

1) zmiany standardu wykonania: budynków budowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, lokali znajdujących się w tych budynkach oraz sposób zagospodarowania części wspólnych znajdujących się na Nieruchomości są dopuszczalne o ile nie polegają na obniżeniu standardu wykonania inwestycji, jak również w sytuacji gdy w dacie realizacji danego etapu budowy dany materiał lub urządzenie nie jest już produkowane albo produkcja takiego materiału (urządzenia) została zawieszona, ----------

2) wszystkie prace związane z budową będą wykonane według dokumentacji projektowej (projekt wykonawczy); Sprzedający zastrzega sobie możliwość wprowadzenia w dokumentacji projektowej (projekcie wykonawczym) zmian związanych z wymogami realizacji inwestycji, ----------

3) za termin zakończenia prac budowlanych budynków budowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego uznają dzień dokonania wpisu przez kierownika budowy do dziennika budowy informacji o zakończeniu budowy. ----------

§ 6. 1. Deweloper okazuje przy niniejszym akcie: ----------

1) poświadczony notarialnie odpis wydanej z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy ostatecznej Decyzji nr 65/WIL/PB//2024 z dnia 19 kwietnia 2024 roku (Znak sprawy: UD-XV-WAB-AB.6740.201.2023.MZA (23.MZA) WOM-I/2647/23) zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę dla: DAGS Sp. z o.o. ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa obejmującego budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych z zadaszonym przejazdem wraz z infrastrukturą (adres inwestycji: ul. Zdrowa, dz. ewid. nr 4/4, 4/5, 4/6 z obr. 1-10-25 oraz części działek ewid. nr 2/1, 2/8, 3/3, 4/3, 5/3, 4/10 obr. 1-10-25 w Dzielnicy Wilanów m.st. Warszawy, ----------

2) poświadczony notarialnie odpis wydanej z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy ostatecznej Decyzji nr 76/WIL/PB/2024/P z dnia 7 maja 2024 (Znak sprawy: UD-XV-WAB-AB.6740.92.2024.MZA WOM-KO/4093/24) przenoszącej ostateczną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr 65/WIL/PB//2024 z 19 kwietnia 2024 r. wydaną inwestorowi – DAGS Sp. z o.o., ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa, zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych z zadaszonym przejazdem wraz z infrastrukturą (adres inwestycji: ul. Zdrowa, dz. ewid. nr 4/4, 4/5, 4/6 z obr. 1-10-25 oraz części działek ewid. nr 2/1, 2/8, 3/3, 4/3, 5/3, 4/10 obr. 1-10-25 w Dzielnicy Wilanów m.st. Warszawy, ----------

3) wydaną z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy Decyzję nr 118/WIL/PB//2025 z dnia 15 kwietnia 2025 roku (Znak sprawy: UD-XV-WAB.AB.6740.6.2025.MZA (10.MZA) EPUAP/5865/25) zmieniającą ostateczną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr 65/WIL/PB/2024 z 19 kwietnia 2024 r., znak sprawy: UD-XV-WAB-AB.6740.201.2023.MZA dla inwestycji polegającej budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych z zadaszonym przejazdem wraz z infrastrukturą (adres inwestycji: ul. Zdrowa, dz. ewid. nr 4/4, 4/5, 4/6 obr. 1-10-25 oraz części działek ewid. nr 2/1, 3/3, 4/3, 5/3, 4/10 obr. 1-10-25 w Dzielnicy Wilanów m.st. Warszawy, w następujący sposób: zatwierdzono projekt zmian zagospodarowania terenu oraz projekt zmian architektoniczno-budowlany z 8 stycznia 2025 r. (korekta 6 marzec 2025 r.) do projektu budowlanego zatwierdzonego ww. decyzją, stanowiący integralną część niniejszej decyzji; Zmiana projektu zagospodarowania terenu, w stosunku do projektu zatwierdzonego decyzją nr 65/WIL/PB/2024 z 19 kwietnia 2024 r., polega na: zmianie powierzchni zabudowy inwestycji z 2684,22 m2 na 3737,93 m2 - w związku zaprojektowaniem dodatkowych 8 budynków (zmiana powyżej 5 %,), zmianie wskaźnika powierzchni zabudowy z 14,45 % na 21%, zmianie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 73,05 % na 70,30 %, zmianie wskaźnika intensywności zabudowy z 0,29 na 0,39, które zgodnie z art 36a ust 5 pkt 2a) oraz art 36a ust 5 pkt 5) ustawy Prawo budowlane, stanowią istotne odstąpienie od zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu, w zakresie charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego oraz ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; Zmiana projektu architektoniczno-budowlanego, w stosunku do projektu zatwierdzonego decyzją nr 65/WIL/PB/2024 z 19 kwietnia 2024 r., polega na: zmianie długości zadaszonego przejazdu z 195,50 m na 282,0 m (zmiana powyżej 2 %,), która zgodnie z art 36a ust 5 pkt 2c) ustawy Prawo budowlane, stanowi istotne odstąpienie od zatwierdzonego projektu architektoniczno-budowlanego w zakresie charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego;

pozostałe warunki decyzji nr 65/WIL/PB/2024 z 19 kwietnia 2024 r pozostają bez zmian,----------

4) wydane z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy Zaświadczenie nr 67/WIL/ZA/2025 z dnia 16 kwietnia 2025 roku (Znak sprawy: UD-XV-WAB.AB.6740.6.2025.MZA EPUAP/5865/25 w którym zaświadczono, że Decyzja Nr 118/WIL/PB/2025/Z z 15 kwietnia 2025 r. zmieniająca decyzję o pozwoleniu na budowę nr 65/WIL/PB/2024 dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych z zadaszonym przejazdem wraz z infrastruktura przy ul. Zdrowej, dz. ewid. nr 4/4, 4/5, 4/6 obr. 1-10-25 oraz części działek ewid. nr 2/1, 3/3, 4/3, 5/3, 4/10 obr. 1-10-25 w Dzielnicy Wilanów m.st. Warszawy, obecnie po podziałach dz. ewid. nr 4/4, 4/5, 4/6, 2/8, 4/10, 3/7, 5/7, 4/12, 2/12, obr. 1-10-25 w Dzielnicy Wilanów m.st. Warszawy), z dniem 16 kwietnia 2025 r. stała się ostateczna i prawomocna,----------

5) wydaną z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy Decyzję nr 131/WIL/PB//2025 z dnia 30 kwietnia 2025 roku (Znak sprawy: UD-XV-WAB.AB.6740.117.2025.MZA EPUAP/102003/25) zatwierdzającej projekt architektoniczno-budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę dla: Green House Development VII Sp. z o.o., ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa obejmującego budowę 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych w ramach inwestycji: „zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych z zadaszonym przejazdem wraz z infrastrukturą” zatwierdzonej decyzją o pozwoleniu na budowę nr 65/WIL/PB/2024 z dnia 19.04.2024 r., zmienionej decyzją nr 118/WIL/PB/2025/Z z dnia 15.04.2025 r. (adres inwestycji: ul. Zdrowa, dz. ewid. nr 4/4, 4/5, 4/6, 2/8, 4/10, 3/7, 5/7, 4/12, 2/12, obr. 1-10-25 w Dzielnicy Wilanów m.st. Warszawy, ----------

6) wydane z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy Zaświadczenie nr 85/WIL/ZA/2025 z dnia 7 maja 2025 roku (Znak sprawy: UD-XV-WAB.AB.6740.117.2025.MZA EPUAP/102003/25 w którym zaświadczono, że Decyzja nr 131/WIL/PB/2025 z 30 kwietnia 2025 r. zatwierdzająca projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielająca pozwolenia na budowę zamierzenia budowlanego polegającego na budowie 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych w ramach inwestycji: „zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych z zadaszonym przejazdem wraz z infrastrukturą” zatwierdzonej decyzją o pozwoleniu na budowę nr 65/WIL/PB/2024 z dnia 19 kwietnia 2024 r., zmienionej decyzją nr 118/WIL/PB/2025/Z z dnia 15.04.2025 r., (adres inwestycji: ul. Zdrowa dz. ewid. nr 4/4, 4/5, 4/6, 2/8, 4/10, 3/7, 5/7, 4/12, 2/12, obr. 1-10-25 w Dzielnicy Wilanów m.st. Warszawy, z dniem 30 kwietnia 2025 r. stała się ostateczna i prawomocna. ----------

2. Deweloper okazuje ponadto przy niniejszym akcie: ----------

1) pismo wydane z upoważnienia Zarządu Dzielnicy Wilanów m.st. Warszawy dnia 22 sierpnia 2024 roku (znak sprawy: UD-XV-WAB-RU.6727.322.2024.DMU mpzp/343/2024), zawierające w załączeniu wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania rejonu Wilanowa Zachodniego część II, uchwalonego uchwałą Nr LXXVII/2421/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 22 czerwca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2006 r., Nr 146, poz. 4799) dla działek ew. nr 2/1, 2/8, 3/3, 4/3, 4/4, 4/5, 4/6, 4/10, 5/3 z obrębu 1-10-25; w załączonym do pisma wypisie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego część II, dla działek ew. nr 2/1, 2/8, 3/3, 4/3, 4/4, 4/5, 4/6, 4/10, 5/3 z obrębu 1-10-25, znajduje się informacja, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego część II, uchwalonym uchwałą nr LXXVII/2421/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 22 czerwca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 28.07.2006 r. Nr 146, poz. 4799): (i) działki ewid. nr 2/1, 3/3/ 5/3 z obrębu 1-10-25 znajdują się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 5ME oraz w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 19KDD; fragment ww. działek znajduje się na terenie otwartej strefy ochrony systemu przyrodniczego miasta, oznaczonym na rysunku planu symbolem 4O, (ii) działki ewid. nr 2/8 4/3, 4/4, 4/5, 4/6, 4/10 z obrębu 1-10-25 znajdują się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 5ME,----------

2) wydane w Lasach Miejskich - Warszawa dnia 24 lipca 2024 roku zaświadczenie nr 3386/2024 (Znak sprawy: LM-W.LN.653.3324.2024.LN-Z.5155), w treści którego zaświadcza się, że działki o numerach ewidencyjnych 2/1, 2/8, 3/3, 4/3, 4/4, 4/5, 4/6, 4/10, 5/3 z obrębu 1-10-25: ----------

- nie są objęte uproszczonym planem urządzenia lasu, ----------

- nie są objęte decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy o lasach, ----------

3) wydane z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy dnia 22 sierpnia 2024 roku (Znak sprawy: UD-XV-WAB-RU.6724.244.2024.MWR nr rej. 242/WZU/2024) zaświadczenie nr 242/WIL/ZU/2024, w treści którego zaświadczono, że działki ewid. nr 2/1, 2/8, 3/3, 4/3, 4/4, 4/5, 4/6, 4/10, 5/3 z obrębu 1-10-25 położone w Dzielnicy Wilanów m.st. Warszawy, nie są objęte Uchwałą wyznaczającą obszar rewitalizacji i obszar zdegradowany, a także nie są położone w obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o których mowa w Ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278), ----------

4) kopie ośmiu wydanych z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy wypisów z rejestru gruntów (znak: BG-UE-I.6621.5346.2024.MKU) m.in. dla położonych w województwie mazowieckim, powiat m.st. Warszawa, jednostce ewidencyjnej 146516_8, Dzielnica Wilanów, obręb ewidencyjny: 1025, 1-10-25, działek o numerach: 2/12 (Identyfikator: 146516_8.1025.2/12), 2/8 (Identyfikator: 146516_8.1025.2/8), 3/7 (Identyfikator: 146516_8.1025.3/7), 5/7 (Identyfikator: 146516_8.1025.5/7), 4/12 (Identyfikator: 146516_8.1025.4/12), 4/4 (Identyfikator: 146516_8.1025.4/4), 4/5 (Identyfikator: 146516_8.1025.4/5), 4/6 (Identyfikator: 146516_8.1025.4/6), 4/10 (Identyfikator: 146516_8.1025.4/10), z treści których wynika między innymi, że: ------

- odnośnie działki nr 2/12: powierzchnia tej działki to 0,0779 ha, użytek i klasa bonitacyjna: PsIV – pastwiska trwałe (0,0779 ha), ----------

- odnośnie działki nr 2/8: powierzchnia tej działki to 0,2664 ha, użytek i klasa bonitacyjna: PsIV – pastwiska trwałe (0,1186 ha), PsV – pastwiska trwałe (0,1478 ha),----------

- odnośnie działki nr 3/7: powierzchnia tej działki to 0,3694 ha, użytek i klasa bonitacyjna: PsIV – pastwiska trwałe (0,2175 ha), PsV – pastwiska trwałe (0,1519 ha),----------

- odnośnie działki nr 5/7: powierzchnia tej działki to 0,3275 ha, użytek i klasa bonitacyjna: RV – grunty orne (0,0840 ha), PsIV – pastwiska trwałe (0,2018 ha), PsV – pastwiska trwałe (0,0417 ha),----------

- odnośnie działki nr 4/12: powierzchnia tej działki to 0,0745 ha, użytek i klasa bonitacyjna: PsIV – pastwiska trwałe (0,0745 ha), ----------

- odnośnie działki nr 4/4: powierzchnia tej działki to 0,2700 ha, użytek i klasa bonitacyjna: PsIV – pastwiska trwałe (0,2700 ha), ----------

- odnośnie działki nr 4/5: powierzchnia tej działki to 0,2700 ha, użytek i klasa bonitacyjna: RV – grunty orne (0,0147 ha), PsIV – pastwiska trwałe (0,1555 ha), PsV – pastwiska trwałe (0,0998 ha),----------

- odnośnie działki nr 4/6: powierzchnia tej działki to 0,1325 ha, użytek i klasa bonitacyjna: RV – grunty orne (0,1325 ha), ----------

- odnośnie działki nr 4/10: powierzchnia tej działki to 0,0696 ha, użytek i klasa bonitacyjna: RV – grunty orne (0,0696 ha), ----------

5) kopie ośmiu wydanych z poważnienia Prezydenta m.st. Warszawy wyrysów z mapy ewidencyjnej (Nr kanc.: BG-UE-I.6621.5346.2024.MKU) m.in. dla położonych w województwie mazowieckim, powiat m.st. Warszawa, jednostce ewidencyjnej

146516_8, Dzielnica Wilanów, obręb: 1025, 1-10-25, działek o numerach: 2/12, 2/8, 3/7, 5/7, 4/12, 4/4, 4/5, 4/6, 4/10. ----------

§ 7. 1. Deweloper oświadcza ponadto, że: ----------

a) zgodnie z wymogami Ustawy Deweloperskiej Deweloper sporządził prospekt informacyjny dotyczący Przedsięwzięcia Deweloperskiego (zwany dalej także **„Prospektem Informacyjnym”**), który wraz z załącznikami do tego prospektu, stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego aktu, ----------

b) Deweloper przekazał Nabywcy szczegółowe dane i informacje dotyczące swojej sytuacji prawno-finansowej oraz Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym oferowanego do sprzedaży lokalu mieszkalnego, w zakresie określonym w Prospekcie Informacyjnym, ----------

c) Deweloper przekazał Nabywcy w postaci papierowej, przed zawarciem niniejszej umowy, Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami, ----------

d) od dnia doręczenia Nabywcy Prospektu Informacyjnego (wraz z załącznikami) do dnia dzisiejszego, w treści Prospektu Informacyjnego lub załączników do niego nie nastąpiły żadne zmiany, zaś oświadczenia złożone przez Dewelopera w niniejszej umowie są z Prospektem Informacyjnym i załącznikami do niego zgodne, za wyjątkiem treści podkreślonych w niniejszej umowie, które wskazują zmiany w stosunku do: treści wzoru umowy deweloperskiej stanowiącej załącznik do Prospektu Informacyjnego oraz do danych zawartych w Prospekcie Informacyjnym, ----------

e) Deweloper poinformował Nabywcę o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 1 i 2 Ustawy Deweloperskiej, to jest: aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, pozwoleniem na budowę, sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, projektem budowlanym, dokumentem potwierdzającym zgodę lub zobowiązanie do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 Ustawy Deweloperskiej. ----------

2. Nabywca oświadcza, że: ----------

a) przed zawarciem niniejszej umowy (w terminie umożliwiającym zapoznanie się z ich treścią) odebrał od Dewelopera w postaci papierowej Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami i zapoznał się z ich treścią oraz, że został poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, wymienionymi w § 7 ust. 1 lit. e) niniejszego aktu, ----------

b) przed zawarciem niniejszej umowy Deweloper przekazał mu szczegółowe dane i informacje dotyczące swojej sytuacji prawno-finansowej oraz Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym oferowanego do sprzedaży lokalu mieszkalnego, w zakresie określonym w Prospekcie Informacyjnym, ----------

c) zapoznał się z treścią powołanych przy niniejszym akcie dokumentów, w szczególności znane są mu informacje wynikające z wymienionych w niniejszym akcie Załączników nr 1, nr 2, nr 3 i nr 4. ----------

§ 8. 1. Strony oświadczają, że – w oparciu o przepisy Ustawy Deweloperskiej – zawierają umowę, na mocy której: ----------

- Spółka zobowiązuje się do wybudowania na Nieruchomości budynków mieszkalnych budowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 12) niniejszego aktu i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na Nabywcę, w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń oraz praw i roszczeń osób trzecich, za wyjątkiem tych na które Nabywca wyrazi zgodę, ----------

- Nabywca zobowiązuje się, na poczet ceny nabycia tego prawa, do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz Spółki określonego w § 9 niniejszego aktu.----

2. Strony oświadczają, że: ----------

- z własnością przedmiotowego lokalu mieszkalnego związany będzie udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowić będzie Nieruchomość, na której zostaną wybudowane budynki w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz części tych budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, obliczony zgodnie z art. 3 ust. 5 powołanej wyżej ustawy o własności lokali, ----

- w treści umów na podstawie których będzie przenoszona własność poszczególnych lokali dokonany zostanie podział do korzystania nieruchomości wspólnej polegający na zapewnieniu właścicielom poszczególnych samodzielnych lokali (w ramach należących do nich udziałów w nieruchomości wspólnej) prawa do wyłącznego korzystania lub współkorzystania z: balkonów, loggi, tarasów i ogródków przylegających do poszczególnych lokali oraz innych przeznaczonych dla nich części nieruchomości wspólnej, w szczególności miejsc postojowych znajdujących się na kondygnacjach podziemnych budynków,--------

- w zakresie dokonywanego w umowie, na podstawie której zostanie przeniesiona własność przedmiotowego lokalu na rzecz Nabywcy, podziału do korzystania nieruchomości wspólnej, każdoczesnemu właścicielowi przedmiotowego lokalu

(w ramach związanego z tym lokalem udziałem w nieruchomości wspólnej) przyznane zostanie prawo wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej, to jest z: przyległych do tego lokalu: *** *{balkonu/loggi//tarasu/ogródka}*, bliżej opisanych w § 3 ust. 1 pkt 13) niniejszego aktu oraz miejsc postojowych, bliżej opisanych w § 3 ust. 1 pkt 14) niniejszego aktu, przy czym wymieniona w § 9 niniejszego aktu cena uwzględnia w całości ten zakres przyznanych Nabywcy uprawnień. ----------

§ 9. 1. Strony zgodnie oświadczają, że cenę przedmiotu niniejszej umowy, to jest przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z prawami z nim związanymi określają na kwotę *** zł (***) brutto, to jest obejmującą podatek od towarów i usług. ----------

2. Strony zgodnie oświadczają, że cena, o której mowa powyżej, obejmuje:-------

- wartość lokalu mieszkalnego wraz z prawami z nim związanymi w kwocie *** zł (***) brutto, to jest z podatkiem od towarów i usług według stawki 8% (osiem procent),----------

- wartość uprawnienia do korzystania z miejsc postojowych w kwocie *** zł (***) brutto, to jest z podatkiem od towarów i usług według stawki 8% (osiem procent).

3. Strony oświadczają, że nie zawierały umowy rezerwacyjnej.----------

Lub

Strony oświadczają, że zawarły umowę rezerwacyjną, na podstawie której Nabywca zapłacił Deweloperowi kwotę ***,- złotych (zwaną dalej „Opłatą Rezerwacyjną”) oraz, że Opłata Rezerwacyjna ulega zaliczeniu na poczet ceny. Deweloper oświadcza, że Opłata Rezerwacyjna zostanie przekazana przez Dewelopera na Rachunek Indywidualny Nabywcy, nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zawarcia niniejszej umowy deweloperskiej. ----------

Strony zgodnie postanawiają, że *świadczenie pieniężne na poczet ceny nabycia lub pozostała część świadczenia pieniężnego na poczet ceny {w zależności czy była umowa rezerwacyjna czy nie}*, spełniane będzie przez Nabywcę na rzecz Dewelopera, poprzez dokonywanie wpłat bezgotówkowych lub gotówkowych, na wskazany przez Dewelopera rachunek bankowy, w następujących częściach i terminach:

***.

4. Deweloper oświadcza, że etapy realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, procentowy, szacunkowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz termin zakończenia każdego z etapów

zostały określone w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, który to harmonogram jest zawarty w Prospekcie Informacyjnym. ----------

5. Deweloper oświadcza, że rozliczenie za nabycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego nastąpi poprzez otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy („Rachunek”) otwarty i prowadzony w mBank S.A. z siedzibą w Warszawie („Bank”) na podstawie zawartej przez Dewelopera z Bankiem w dniu 20 sierpnia 2024 roku umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (#) Nr 308264/186/24/02/N („Umowa Rachunku”). ----------

Deweloper oświadcza, że zapłata opisanych w ust. 3 niniejszego paragrafu kwot na poczet ceny nabycia dokonywana będzie na przyporządkowany Nabywcy na podstawie niniejszej umowy deweloperskiej wirtualny numer mieszkaniowego rachunku powierniczego o numerze ***, służący do wpłat Nabywcy oraz wykorzystywany do ewidencji jego wpłat i wypłat, prowadzony przez Bank w ramach Rachunku.----------

Deweloper oświadcza, że zgodnie z Umową Rachunku i Ustawą Deweloperską:-

1) Umowa Rachunku została zawarta w związku z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego Royal Garden Wilanów, w ramach którego wybudowany zostanie zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych, razem powstanie 28 budynków, 56 lokali mieszkalnych (zwanego w dalszej części niniejszego ust. 5 „przedsięwzięciem deweloperskim”),----------

2) Bank otworzył dla Dewelopera otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze PL 24 1140 1010 0000 3082 6400 1003, w walucie PLN, na którym ewidencjonuje wpłaty i wypłaty - odrębnie dla każdego Nabywcy, w powiązaniu z lokalem mieszkalnym, ----------

3) koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera,----------

4) z zastrzeżeniem pkt 5) poniżej, Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy: (i) nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej oraz (ii) po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, (iii) w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w złożonym w Banku harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny przedmiotu umowy deweloperskiej podanej w oświadczeniu nabywcy, zdefiniowanym w Umowie Rachunku, z której wyciąg w kopii stanowi Załącznik nr 4 do Prospektu Informacyjnego; wypłata środków pieniężnych Deweloperowi następuje po dokonaniu

czynności kontrolnych i weryfikacji dokumentów przewidzianych Ustawą Deweloperską,----------

5) kwotę należną za realizację ostatniego etapu, wskazanego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, Bank wypłaca Deweloperowi po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy objętej Ustawą Deweloperską, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca, ----------

6) pozostałe zasady dysponowania środkami zgromadzonymi na Rachunku określone są szczegółowo w Umowie Rachunku, w szczególności w §§ od 28 do 34 Regulaminu otwierania, prowadzenia i zamykania mieszkaniowych rachunków powierniczych w mBanku S.A. będącym załącznikiem do Umowy Rachunku, ----------

7) Deweloper zobowiązał się zapewniać na rachunku do obsługi przedsięwzięcia środki na pokrycie składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, w terminie do 7 dni kalendarzowych od każdej wpłaty na wirtualny rachunek nabywcy dokonanej w związku z realizacją: 1/ umowy deweloperskiej albo 2/ umowy objętej Ustawą Deweloperską, 3/ umowy rezerwacyjnej powiązanej z którąś z tych umów, ----------

8) Bank obciąża rachunek do obsługi przedsięwzięcia odrębnie każdą składką potwierdzoną w terminie do 7 dni kalendarzowych od każdej wpłaty na wirtualny rachunek nabywcy; składki są pobierane zgodnie z kolejnością wpłat nabywców i dostępnością na rachunku do obsługi przedsięwzięcia środków na pokrycie pełnej składki; Bank odprowadza składkę na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny w terminie do 7 dni kalendarzowych od dnia wpłaty na wirtualny rachunek nabywcy i nie później, niż w dniu wypłaty środków z Rachunku na rzecz Dewelopera; jeżeli Deweloperski Fundusz Gwarancyjny zwróci składkę na rachunek prowadzony w Banku, to Bank przekaże ją Deweloperowi na rachunek do obsługi przedsięwzięcia, ----------

9) podstawą wyliczenia wysokości składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (zwany dalej w niniejszym ust. 5 „Funduszem”) jest wartość wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej, a w przypadku, o którym mowa w art. 32 ust.4 Ustawy Deweloperskiej (tj. przekazania opłaty rezerwacyjnej na mieszkaniowy rachunek powierniczy przez Dewelopera), podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera, ----------

10) składka stanowi iloczyn stawki procentowej wynoszącej 0,45% oraz wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy albo

wartości wpłaty dokonanej przez Dewelopera – w przypadku określonym w art. 32 ust. 4 Ustawy Deweloperskiej, ----------

11) składka jest należna od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w pkt 9) niniejszego ust., ----------

12) składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi, ----------

13) Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w pkt 9 niniejszego ust., i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera; Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera. ----------

6. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku wzrostu stawek podatku VAT wymienionych w § 9 ust. 2 niniejszego aktu, Deweloper może żądać zwiększenia tej ceny o poziom wzrostu podatku VAT, przy czym z żądaniem takim Deweloper może wystąpić w terminie 3 (trzech) miesięcy od przystąpienia do użytkowania budynków budowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego. W przypadku doręczenia Nabywcy powyższego żądania w powyższym terminie przez Dewelopera, Nabywca może od niniejszej umowy odstąpić za zwrotem wszystkich spełnionych przez niego części świadczenia pieniężnego na poczet ceny. Prawo odstąpienia może być wykonane przez Nabywcę w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera żądania o którym mowa w niniejszym ustępie. ----------

7. Strony zgodnie postanawiają, że Deweloper wystawi fakturę VAT Nabywcy bez jego podpisu, na co Nabywca wyraża zgodę. Nadto Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na wystawianie przez Dewelopera także faktur elektronicznych i ich przesyłanie Nabywcy na adres poczty elektronicznej wskazany w §22 niniejszego aktu. ----------

§ 10. 1. Strony zgodnie postanawiają, że: ----------

1) odbiór przedmiotowego lokalu mieszkalnego nastąpi po przystąpieniu do użytkowania opisanego wyżej budynku dokonanego zgodnie z regulacjami zawartymi w powołanej wyżej ustawie – Prawo Budowlane, ----------

2) Strona sprzedająca zawiadomi Nabywcę, najpóźniej w terminie do dnia 31 lipca 2027 roku, na piśmie (listem poleconym lub za pokwitowaniem) lub w postaci elektronicznej na adres poczty elektronicznej wskazany w §22 niniejszego aktu, o terminie odbioru przedmiotowego lokalu mieszkalnego, który to odbiór nastąpi najpóźniej w dniu 30 września 2027 roku, przy czym warunkiem przystąpienia do odbioru przez Nabywcę jest spełnienie przez Nabywcę na rzecz Dewelopera w całości

świadczenia pieniężnego, o którym mowa w § 9 niniejszego aktu wraz z należnymi Sprzedającemu odsetkami za opóźnienie oraz zapłacenie przez Nabywcę na rzecz Dewelopera kosztów zleconych Sprzedającemu do wykonania prac dodatkowych lub zamiennych w przedmiotowym lokalu,----------

3) odbiór przedmiotowego lokalu mieszkalnego dokonywany jest w obecności Nabywcy i z odbioru sporządzony zostanie protokół, który musi zostać podpisany przez obie strony niniejszej umowy („Protokół Odbioru”), do którego to protokołu Nabywca może zgłosić wady przedmiotowego lokalu mieszkalnego; w Protokole Odbioru odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez Nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez Dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez Dewelopera, ----------

4) Deweloper jest obowiązany w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania Protokołu Odbioru przekazać Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku: ------

a) informację o uznaniu wad albo----------

b) oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy, -------

5) jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa w pkt 4) niniejszego ust., uważa się, że uznał wady,----------

6) Deweloper jest obowiązany w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania Protokołu Odbioru usunąć uznane wady przedmiotowego lokalu mieszkalnego, --------

7) jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w terminie, o którym mowa w pkt 6 niniejszego ust., wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia; termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy,----------

8) jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie pkt 7) niniejszego ust. albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad; po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera, ----------

9) Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że przedmiotowy lokal mieszkalny posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w Protokole Odbioru, ----------

10) odmowa dokonania odbioru, o której mowa w pkt 9) niniejszego ust., nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej (wskazanego także w § 11 ust. 2 zdanie drugie niniejszego aktu), ----------

11) w przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w Protokole Odbioru, stosuje się przepisy pkt 6)-8) niniejszego ust., z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy,----------

12) w przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiający Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru; do powtórnego odbioru stosuje się przepisy pkt 3)-9) niniejszego ust., ----------

13) 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 miesiąca od dnia odmowy,----------

14) bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej (wskazanego także w § 11 ust. 2 zdanie drugie niniejszego aktu), ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w pkt 13) niniejszego ust., ----------

15) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w pkt 13) niniejszego ust., istnienia wady istotnej Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy,----------

16) w przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę, ----------

17) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera, ----------

18) rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z niniejszej umowy albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy, ----------

19) jeżeli wada Lokalu zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania Protokołu Odbioru, do dnia zawarcia z Deweloperem umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z niniejszej umowy, Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi; przepisy pkt 4)-8) niniejszego ust. stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w pkt 4) i 6) niniejszego ust., rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady. ----------

2. Strony postanawiają dalej, że: ----------

1) po usunięciu przez Dewelopera ewentualnych wad przedmiotowego lokalu mieszkalnego strony podpiszą protokół wydania przedmiotowego lokalu mieszkalnego („Protokół Wydania”), ----------

2) Protokół Wydania może zostać podpisany również wcześniej, przy czym najwcześniej może on być podpisany jednocześnie z Protokołem Odbioru, ----------

3) od dnia podpisania Protokołu Wydania Nabywca zobowiązuje się do pokrywania kosztów eksploatacyjnych i innych opłat dotyczących: przedmiotowego lokalu mieszkalnego oraz z tytułu utrzymania urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali (tzw. części wspólne nieruchomości); za koszty eksploatacyjne i inne opłaty, o których mowa w zdaniu poprzednim, uważa się w szczególności należności wynikające z umów dostawy energii, wody, c.o. i innych mediów, wynagrodzenie zarządcy oraz podatki i inne opłaty, ----------

4) Nabywca może prowadzić w przedmiotowym lokalu mieszkalnym prace wykończeniowe we własnym zakresie i na własny koszt po podpisaniu Protokołu Wydania, ----------

5) Nabywca zobowiązuje się wykonywać prace w przedmiotowym lokalu mieszkalnym (jeżeli są realizowane we własnym zakresie, to jest bez zaangażowania Strony sprzedającej do prac wykończeniowych) w sposób zapewniający dbałość o części wspólne nieruchomości, w tym chodniki, ogrodzenia, klatki, windy, schody, itp.; wszelkie szkody wywołane w częściach wspólnych nieruchomości przez Nabywcę lub osoby (firmy) przezeń zaangażowane powinny zostać niezwłocznie usunięte jego kosztem i staraniem, w przeciwnym wypadku Strona sprzedająca obciąży Nabywcę kosztem usunięcia szkód; to samo dotyczy szkód spowodowanych innymi zdarzeniami, w szczególności przy okazji przeprowadzki oraz zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu mieszkalnym, ----------

6) w przypadku zamiaru wykonania przez Nabywcę prac oddziaływujących na elewację, konstrukcję oraz wyposażenie techniczne Budynku Nabywca zobowiązany jest uzyskać odpowiednie pozwolenia oraz pisemną akceptację Strony sprzedającej, projektanta i zarządcy nieruchomości wspólnej oraz na podstawie zgód, uzgodnień, decyzji, etc. wymaganych zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane.

§ 11. 1. Strony oświadczają, że – stosownie do art. 43 ust. 1 pkt 1) - 5) Ustawy Deweloperskiej - Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od dnia jej zawarcia: ----------

1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej, ----------

2) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej,-------

3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy Deweloperskiej, Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, ----------

4) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu zawarcia umowy deweloperskiej, -------

5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego. ----------

2. Strony oświadczają, że – stosownie do art. 43 ust. 1 pkt 6) Ustawy Deweloperskiej - Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z umowy deweloperskiej. W przypadku, o którym mowa w niniejszym ust. przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej, Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. ----------

3. Strony oświadczają, że – stosownie do art. 43 ust. 1 pkt 7)-12) Ustawy Deweloperskiej – Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:----------

1) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust.1 Ustawy Deweloperskiej; w takim przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust.3 Ustawy Deweloperskiej,----------

2) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy Deweloperskiej; w takim przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia,----------

3) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie; w takim

przypadku nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust.1 Ustawy Deweloperskiej, ----------

4) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej (opisanych także w § 10 ust. 1 pkt 11) niniejszego aktu),----------

5) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej (opisanym także w § 10 ust. 3 pkt 15) niniejszego aktu), ----------

6) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. ----------

4. Strony oświadczają, że w przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w niniejszym paragrafie, Deweloper zobowiązany będzie do zwrotu Nabywcy dokonanych przez Nabywcę wpłat na poczet ceny, które zostały przekazane Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej, niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. ----------

Strony oświadczają, że w przypadku, o którym mowa w niniejszym ust., zwrot dokonanych przez Nabywcę wpłat na poczet ceny, które nie zostały jeszcze wypłacone przez bank Deweloperowi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego i są zgromadzone na tym rachunku, nastąpi na zasadach określonych w Umowie Rachunku.

5. Strony oświadczają, że zasady rozliczeń wskazane w ust. 4 niniejszego paragrafu stosuje się we wszystkich innych przypadkach odstąpienia od niniejszej umowy przez Nabywcę opisanych w niniejszym akcie. ----------

§ 12. Strony oświadczają, że oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy będzie skuteczne, jeżeli będzie zawierało zgodę na wykreślenie z właściwej księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości na której realizowane jest Przedsięwzięcie Deweloperskie wynikającego z niniejszej umowy deweloperskiej roszczenia Nabywcy i będzie złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. ----------

Strony oświadczają, że przepisy niniejszego paragrafu stosuje się we wszystkich przypadkach odstąpienia od niniejszej umowy przez Nabywcę opisanych w niniejszym akcie. ----------

§ 13. 1. Strony oświadczają, że - stosownie do art. 43 ust. 7 i ust. 8 Ustawy Deweloperskiej - Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

1) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, ----------

2) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru przedmiotowego lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. ----------

2. Strony oświadczają, że w przypadku skorzystania przez Dewelopera z prawa odstąpienia, o którym mowa w niniejszym paragrafie, Deweloper zobowiązany będzie do zwrotu Nabywcy, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia przez Nabywcę Deweloperowi zgody, o której mowa w § 14 niniejszego aktu, dokonanych przez Nabywcę wpłat na poczet ceny, które zostały wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej.----------

Strony oświadczają, że w przypadku, o którym mowa w niniejszym ust., zwrot dokonanych przez Nabywcę wpłat na poczet ceny, które nie zostały jeszcze wypłacone przez bank Deweloperowi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego i są zgromadzone na tym rachunku, nastąpi na zasadach określonych w Umowie Rachunku.

§ 14. Strony oświadczają, że w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę, złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, na wykreślenie z właściwej księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości na której realizowane jest Przedsięwzięcie Deweloperskie wynikającego z niniejszej umowy deweloperskiej roszczenia Nabywcy. Nadto Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się do doręczenia Deweloperowi zgody, o której mowa w zdaniu poprzednim, w terminie 14 (czternastu) dni licząc od dnia doręczenia mu przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy.----------

§ 15. 1. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku opóźnienia się przez Nabywcę ze spełnieniem którejkolwiek części świadczenia pieniężnego, o którym mowa w § 9 niniejszego aktu, Stronie sprzedającej przysługują odsetki

ustawowe, przy czym łączna kwota tych odsetek nie może być wyższa niż 5% (pięć procent) ceny określonej w § 9 niniejszego aktu. ----------

2. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku niezawiadomienia Nabywcy w terminie do dnia 31 lipca 2027 roku przez Dewelopera, o terminie odbioru przedmiotowego lokalu mieszkalnego (stosownie do §10 ust.1 pkt 2 niniejszego aktu), Nabywcy przysługuje kara umowna za okres zwłoki w wykonaniu tego obowiązku w wysokości 0,02% ceny określonej w § 9 niniejszego aktu za każdy dzień zwłoki, przy czym łączna kwota tej kary umownej nie może być wyższa niż 5% ceny określonej w § 9 niniejszego aktu.----------

3. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego w terminie do dnia 31 marca 2028 roku (stosownie do §18 niniejszego aktu), z wyłącznej winy Dewelopera, Nabywcy przysługuje kara umowna za opóźnienie w wykonaniu tego obowiązku w wysokości 5.000,- zł (pięć tysięcy złotych).----------

4. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru przedmiotowego lokalu mieszkalnego w terminie wyznaczonym stosownie do §10 ust.1 pkt 2 niniejszego aktu, Deweloperowi przysługuje kara umowna za okres zwłoki w wykonaniu tego obowiązku w wysokości 0,02% ceny określonej w § 9 niniejszego aktu za każdy dzień zwłoki (przy czym łączna kwota tej kary umownej nie może być wyższa niż 5% ceny określonej w § 9 niniejszego aktu), chyba że w terminie najpóźniej na 72 godziny przed wyznaczonym przez Dewelopera terminem odbioru Nabywca zawiadomi Dewelopera, za pomocą wiadomości e-mail przesłanej na adres poczty elektronicznej: biuro@greenhousedevelopment.pl, o braku możliwości stawienia się Nabywcy do odbioru przedmiotowego lokalu w wyznaczonym przez Dewelopera terminie wskazując jednocześnie nowy terminu odbioru, który to termin musi być wyznaczony na najpóźniej 14 (czternasty) dzień licząc od dnia odbioru wyznaczonego pierwotnie przez Dewelopera i Nabywca stawi się do odbioru przedmiotowego lokalu mieszkalnego w tak wyznaczonym przez siebie terminie.------

5. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku niestawienia się Nabywcy do podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę własność przedmiotowego lokalu mieszkalnego pomimo doręczonego Nabywcy wezwania, Deweloperowi przysługuje kara umowna za opóźnienie w wykonaniu tego obowiązku w wysokości 5.000,- zł (pięć tysięcy złotych).----------

6. Strony oświadczają, że należne Deweloperowi świadczenia z tytułów o których mowa w ust. 1, ust.4 i ust.5 nie mogą przekroczyć łącznie 5% (pięć procent) ceny określonej w § 9 niniejszego aktu. ----------

7. Strony oświadczają, że należne Nabywcy świadczenia z tytułów o których mowa w ust. 2 i ust. 3 nie mogą przekroczyć łącznie 5% (pięć procent) ceny określonej w § 9 niniejszego aktu.----------

8. Strony oświadczają, że wysokość odsetek zastrzeżonych na rzecz Dewelopera, nie może przewyższać kar umownych zastrzeżonych na rzecz Nabywcy. ----------

§ 16. 1. Strony zgodnie postanawiają, że ostateczna powierzchnia użytkowa przedmiotowego lokalu zostanie określona na podstawie powykonawczego pomiaru, który to pomiar zostanie dokonany w oparciu o Polską Normę ISO 9836:2022-07 "Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych" uwzględniając Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, przy czym Deweloper na swój koszt zleci uprawnionemu geodecie dokonanie pomiaru powykonawczego.----------

2. Strony postanawiają, że ostateczna powierzchnia sprzedaży przedmiotowego lokalu (uwzględniająca oprócz powierzchni użytkowej także powierzchnię: pod ścianami działowymi oraz schodów wewnętrznych) zostanie określona na podstawie powykonawczego pomiaru, który to pomiar zostanie dokonany po obrysie wewnętrznym lokalu, na każdej z jego kondygnacji, w stanie wykończonym w standardzie określonym w Prospekcie Informacyjnym, na poziomie posadzki, przy czym Deweloper na swój koszt zleci uprawnionemu geodecie dokonanie pomiaru powykonawczego. ----------

3. Strony postanawiają, że – z zastrzeżeniem ust. 5 niniejszego paragrafu – ewentualna różnica pomiędzy ostateczną powierzchnią sprzedaży przedmiotowego lokalu ustaloną zgodnie z postanowieniami ust. 2 niniejszego paragrafu, a jego projektowaną powierzchnią sprzedaży wskazaną w niniejszym akcie, może spowodować – zgodnie z poniższymi postanowieniami niniejszego ust. – proporcjonalny wzrost lub odpowiednio zmniejszenie wchodzącej w skład ceny o której mowa w § 9 ust. 1 niniejszego aktu wartości lokalu mieszkalnego określonego w § 9 ust. 2 lit. a) niniejszego aktu (i tym samym proporcjonalny wzrost lub odpowiednio zmniejszenie ceny określonej w § 9 ust. 1 niniejszego aktu). Dla celów ewentualnych rozliczeń między stronami z tytułu zmiany powierzchni sprzedaży przedmiotowego lokalu, o której mowa w niniejszym ust., strony ustalają cenę jednego metra kwadratowego powierzchni sprzedaży przedmiotowego lokalu na kwotę *** zł (***) brutto. ----------

Strony postanawiają, że jeżeli ostateczna powierzchnia sprzedaży przedmiotowego lokalu, ustalona zgodnie z postanowieniami ust. 2 niniejszego paragrafu, będzie: ----------

a) mniejsza od projektowanej powierzchni sprzedaży tego lokalu określonej w § 3 ust. 1 pkt 12) niniejszego aktu, to wchodząca w skład ceny o której mowa w § 9 ust. 1 niniejszego aktu wartość lokalu mieszkalnego określona w § 9 ust. 2 lit. a) niniejszego aktu (i tym samym cena określona w § 9 ust. 1 niniejszego aktu) ulegnie proporcjonalnemu (w stosunku do zmniejszenia powierzchni sprzedaży przedmiotowego lokalu w stosunku do projektowanej powierzchni sprzedaży określonej w § 3 ust. 1 pkt 12) niniejszego aktu) obniżeniu, ----------

b) większa od projektowanej powierzchni sprzedaży tego lokalu określonej w § 3 ust. 1 pkt 12) niniejszego aktu, to Deweloper będzie uprawniony do proporcjonalnego (w stosunku do zwiększenia powierzchni sprzedaży przedmiotowego lokalu w stosunku do projektowanej powierzchni sprzedaży określonej w § 3 ust. 1 pkt 12) niniejszego aktu) zwiększenia wchodzącej w skład ceny o której mowa w § 9 ust. 1 niniejszego aktu wartości lokalu mieszkalnego określonej w § 9 ust. 2 lit. a) niniejszego aktu (i tym samym podwyższenia ceny). W takim przypadku Deweloper zobowiązany będzie doręczyć Nabywcy powiadomienie o podwyższeniu ceny w terminie 3 (trzech) miesięcy od przystąpienia do użytkowania budynku budowanego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Jeżeli Deweloper skorzysta z powyższego uprawnienia do podwyższenia ceny i doręczy Nabywcy stosowne powiadomienie w wyżej wskazanym terminie, wówczas Nabywca, według własnego wyboru, będzie: albo uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy (za zwrotem wszystkich spełnionych przez niego części świadczenia pieniężnego na poczet ceny), albo zobowiązany do zapłaty proporcjonalnie wyższej ceny. Prawo odstąpienia może być wykonane przez Nabywcę w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera pisma informującego o podwyższeniu ceny. ----------

Strony postanawiają, że w przypadku gdy ostateczna powierzchnia sprzedaży przedmiotowego lokalu będzie się różniła od projektowanej powierzchni sprzedaży tego lokalu wskazanej w § 3 ust. 1 pkt 12) niniejszego aktu o więcej niż +/- 2% (dwa procent), Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie do dnia zawarcia umowy na podstawie której na Nabywcę zostanie przeniesiona własność przedmiotowego lokalu mieszkalnego. ----------

Strony oświadczają, że w przypadku skorzystania przez Nabywcę z praw odstąpienia, o których mowa w niniejszym ust., Deweloper zobowiązany będzie do zwrotu Nabywcy dokonanych przez Nabywcę wpłat na poczet ceny, które zostały

przekazane Deweloperowi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia wykonania przez Nabywcę prawa odstąpienia. ---

4. Niezależnie od postanowień zawartych w ust. 3 powyżej, strony postanawiają, że - z zastrzeżeniem ust. 5 niniejszego paragrafu – w przypadku gdy ostateczna powierzchnia użytkowa przedmiotowego lokalu będzie się różniła od projektowanej powierzchni użytkowej tego lokalu wskazanej w § 3 ust. 1 pkt 12) niniejszego aktu o więcej niż +/- 2% (dwa procent), Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie do dnia zawarcia umowy na podstawie której na Nabywcę zostanie przeniesiona własność przedmiotowego lokalu mieszkalnego. ----------

Strony oświadczają, że w przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w niniejszym ust., Deweloper zobowiązany będzie do zwrotu Nabywcy dokonanych przez Nabywcę wpłat na poczet ceny, które zostały przekazane Deweloperowi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia wykonania przez Nabywcę prawa odstąpienia. ---

5. Nadto Strony postanawiają, że jeżeli powierzchnia sprzedaży przedmiotowego lokalu lub powierzchnia użytkowa przedmiotowego lokalu zmniejszą się w stosunku do projektowanej powierzchni sprzedaży lub projektowanej powierzchni użytkowej określonych w § 3 ust. 1 pkt 12) niniejszego aktu na skutek wykonania przedmiotowego lokalu w oparciu o projekt zamienny, sporządzony na żądanie Nabywcy, w wyniku którego zwiększeniu ulegnie ilość ścian wewnętrznych (zmniejszających powierzchnię sprzedaży jak i użytkową przedmiotowego lokalu) cena określona w § 9 niniejszego aktu nie ulegnie zmianie, zaś Nabywca nie będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w oparciu o ust. 3 i 4 niniejszego paragrafu. ----------

6. Dla uniknięcia wątpliwości strony postanawiają, że: ----------

a) w przypadku gdy ostateczna powierzchnia użytkowa przedmiotowego lokalu będzie się różniła od projektowanej powierzchni użytkowej tego lokalu wskazanej w § 3 ust. 1 pkt 12) niniejszego aktu, to zastosowanie znajdują ust. od 1 do 5 niniejszego paragrafu, ----------

b) powierzchnia użytkowa przedmiotowego lokalu będzie służyła do celów związanych z uzyskaniem zaświadczenia o samodzielności przedmiotowego lokalu oraz uzyskaniem dla niego wypisu z kartoteki lokali. ----------

§ 17. Strony zgodnie oświadczają, że zakres i standard prac wykończeniowych w przedmiotowym lokalu mieszkalnym, do których wykonania zobowiązuje się Deweloper zostały określone w Prospekcie Informacyjnym.----------

Strony zgodnie postanawiają, że Nabywca ma prawo do zlecenia Sprzedającemu wykonania prac dodatkowych lub zamiennych w przedmiotowym lokalu mieszkalnym w granicach przewidzianych prawem budowlanym o ile prace te nie będą kolidowały z realizacją harmonogramu Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Prace dodatkowe lub zamienne w przedmiotowym lokalu będą podlegały odrębnej wycenie. W razie rozwiązania niniejszej umowy lub odstąpienia od niej przez Stronę sprzedającą z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, koszty związane z doprowadzeniem stanu przedmiotowego lokalu mieszkalnego do stanu sprzed dokonania zmian w tym lokalu wprowadzonych na żądanie Nabywcy, będą obciążać Nabywcę. ----------

Strony uzgadniają, że wprowadzenie zmian w przedmiotowym lokalu mieszkalnym w stosunku do stanu określonego w projekcie architektoniczno-budowlanym i projekcie wykonawczym (tzw. zmiany lokatorskie), w tym np. przesunięcie ścian wewnętrznych, dodanie ścian, zmiana rozkładu pomieszczeń, przesunięcie urządzeń i instalacji, będzie wymagało uprzedniej akceptacji projektanta, który sporządził projekt architektoniczno-budowlany budynku, w którym znajdować się będzie przedmiotowy lokal lub innego projektanta wskazanego przez Sprzedającego, jak również pisemnej zgody Dewelopera. W przypadku wyrażenia wszystkich wymaganych zgód, Deweloper sporządzi wycenę zmian lokatorskich, a po zaakceptowaniu wyceny przez Nabywcę Strony podpiszą umowę o realizację zmian lokatorskich. Cena za zmiany lokatorskie zostanie zapłacona w terminie określonym w umowie o realizację zmian lokatorskich. Strony zgodnie postanawiają, że zmiany lokatorskie w przedmiotowym lokalu mieszkalnym zostaną wykonane wyłącznie na podstawie pisemnej, pod rygorem nieważności, umowy zawartej przez osoby uprawnione do reprezentacji Dewelopera zgodnie z ustawą z dnia 15 września 2000 roku Kodeks spółek handlowych lub przez pełnomocnika działającego w imieniu Dewelopera na podstawie udzielonego przez takie osoby pisemnego pełnomocnictwa oraz wyłącznie po zapłacie przez Nabywcę na rzecz Dewelopera całości wynagrodzenia za wykonanie zmian lokatorskich zgodnie z zawartą przez strony umową o wykonanie tych zmian.----------

§ 18. 1. Strony zgodnie oświadczają, że umowa na podstawie której na Nabywcę zostanie przeniesiona własność przedmiotowego lokalu mieszkalnego zostanie zawarta najpóźniej w terminie do dnia 31 marca 2028 roku. ----

2. Deweloper zobowiązuje się do przedstawienia przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 powyżej, wszelkich dokumentów wymaganych przepisami prawa koniecznych do zbycia przez Stronę sprzedającą nieruchomości oraz koniecznych do ustanowienia odrębnej własności lokalu, w szczególności: aktualnych wypisów z rejestru gruntów dla Nieruchomości, zaświadczenia o samodzielności przedmiotowego

lokalu, odpowiednich wypisów z kartoteki lokali oraz kartoteki budynków oraz rzutów odpowiednich kondygnacji budynku z zaznaczonym przedmiotowym lokalem mieszkalnym. Niezależnie od powyższego, pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Sprzedającego zobowiązuje się do przedłożenia przy zawieraniu umowy, o której mowa ust. 1 powyżej dokumentu, na podstawie którego możliwe będzie wyodrębnienie przedmiotowego lokalu mieszkalnego do nowej księgi wieczystej bez jakichkolwiek obciążeń hipotecznych. ----------

§ 19. Strony zgodnie oświadczają, że: ----------

- koszty niniejszego aktu, złożenia wniosku wieczystoksięgowego oraz opłaty sądowej ponoszą Strony w częściach równych, ----------

- koszty umowy, o której mowa w § 18 ust. 1 niniejszego aktu ponosi Nabywca.

§ 20. 1. Nabywca oświadcza, że w umowie, o której mowa w § 18 ust. 1 niniejszego aktu wyrazi zgodę na dokonanie podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej, w ten sposób, że właściciele poszczególnych lokali, według uznania Sprzedającego, będą uprawnieni do wyłącznego korzystania z przeznaczonych dla nich części nieruchomości wspólnej. ----------

2. Nabywca oświadcza, że jest świadomy faktu, iż na Nieruchomości (jak również jakiejkolwiek jej części powstałej w wyniku podziału) mogą zostać ustanowione, w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, ograniczone prawa rzeczowe, w tym hipoteki na rzecz banków lub instytucji finansowych finansujących Przedsięwzięcie Deweloperskie, jak również użytkowania oraz służebności, w szczególności na rzecz dostawców mediów oraz na rzecz właścicieli (lub użytkowników wieczystych) nieruchomości sąsiednich, właścicieli lokali wybudowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego lub wspólnot mieszkaniowych powstałych w ramach realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz, że na ustanowienie takich praw wyraża zgodę. ----------

3. Nadto Nabywca oświadcza, że jest mu wiadome, że na terenie znajdującym się na południowy-zachód, południe i południowy-wschód od Nieruchomości będą realizowane przez inne podmioty niż Deweloper inne przedsięwzięcia deweloperskie (polegające na budowie zespołów budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych oraz budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego) oraz, że znana jest mu koncepcja architektoniczna tych przedsięwzięć deweloperskich oraz ich usytuowanie w terenie. ----------

W związku z powyższym, niezależnie od innych postanowień zawartych w niniejszym akcie Nabywca oświadcza, że wyraża w szczególności zgodę na ustanowienie na Nieruchomości (jak również jakichkolwiek jej części powstałych w

wyniku podziału), na rzecz właścicieli lokali wybudowanych w ramach przedsięwzięć deweloperskich wymienionych w akapicie powyżej, wspólnot mieszkaniowych powstałych w ramach realizacji przedsięwzięć deweloperskich wymienionych w akapicie powyżej lub właścicieli nieruchomości na której będą realizowane przedsięwzięcia deweloperskie wymienione w akapicie powyżej, wszelkich ograniczonych praw rzeczowych (w tym służebności oraz użytkowań), w celu zapewnienia właścicielom lokali wybudowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego jak i w ramach przedsięwzięć deweloperskich wymienionych w akapicie powyżej, wzajemnego, niezakłóconego i pełnego korzystania z przysługujących im praw do nieruchomości na których realizowane są te przedsięwzięcia deweloperskie, wybudowanych na tych nieruchomościach budynków oraz należących do nich lokali (np.: przejazdu i przechodu, prawie korzystania z terenu zielonego, przeprowadzenia i eksploatacji mediów, korzystania z infrastruktury technicznej, pomieszczeń technicznych oraz innych części wspólnych budynków i opisanej nieruchomości) oraz zapewnienia prawidłowego funkcjonowania tych przedsięwzięć deweloperskich. ----------

4. Deweloper oświadcza, że uzyskał promesę bezobciążeniowego wyodrębnienia lokalu wydaną przez JS ADMINISTRATOR sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której JS ADMINISTRATOR sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oświadcza, że wyrazi zgodę na zwolnienie spod hipoteki umownej łącznej o której mowa w § 1 tego aktu, lokali, które powstaną w ramach inwestycji deweloperskiej polegającej na budowie na Nieruchomości zespołu 20 lub 28 (dwudziestu lub dwudziestu ośmiu) budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych, realizowanej przez spółkę pod firmą Green House Development VII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON 387713958, KRS 0000873745), to jest wyrazi zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokali i przeniesienie ich własności na rzecz poszczególnych nabywców tych lokali, w ten sposób, że dany lokal nabywany przez danego nabywcę zostanie zwolniony spod hipoteki umownej łącznej o której mowa w § 1 tego aktu (wyrażona zostanie zgoda na bezobciążeniowe wyodrębnienie danego lokalu i przeniesienie jego własności na danego nabywcę) po wpłaceniu przez danego nabywcę danego lokalu mieszkalnego wszystkich należności z tytułu umowy dotyczącej wybudowania i sprzedaży danego lokalu, odpowiednio na następujące rachunki: ----------

- przyporządkowany danemu nabywcy wirtualny numer mieszkaniowego rachunku powierniczego (przyporządkowany zgodnie z zawartą przez Dewelopera z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie („Bank”) w dniu 20 sierpnia 2024 roku umową otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (#) Nr

308264/186/24/02/N oraz na podstawie umowy deweloperskiej dotyczącej danego lokalu i danego nabywcy) – w odniesieniu do wpłat z tytułu ceny nabycia lokali mieszkalnych, które zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 roku, poz. 1177, z późn. zm.) winny być dokonywane na rachunek powierniczy,----------

- rachunek o numerze 10 1140 1010 0000 3082 6400 3001 prowadzony przez Bank - w odniesieniu do wszystkich pozostałych wpłat tytułem ceny nabycia przez nabywców lokali w przedmiotowej inwestycji. ----------

Nabywca oświadcza, że kopia powyższej promesy została mu przekazana przed zawarciem niniejszej umowy oraz że zapoznał się z jej treścią i nie wnosi do niej żadnych uwag ani zastrzeżeń. Strony oświadczają, że poświadczony notarialnie odpis powyższej promesy stanowi Załącznik nr 4 do niniejszego aktu.----------

5. Deweloper oświadcza, że w przypadku ustanowienia na Nieruchomości (jak również jakichkolwiek jej części powstałych w wyniku jej podziału) jakiejkolwiek hipoteki umownej, zobowiązuje się do uzyskania od wierzyciela hipotecznego na rzecz którego wpisana będzie taka hipoteka pisma, z treści którego ma wynikać, że wierzyciel hipoteczny na którego rzecz wpisana zostanie taka hipoteka, wyrazi zgodę na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie przez Nabywcę pełnej ceny za przedmiotowy lokal.----------

Strony postanawiają, że pismo takie będzie dostępne dla Nabywcy w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni licząc od dnia wystąpienia przez Nabywcę z żądaniem jego uzyskania, przy czym będzie ono do odbioru w biurze Sprzedającego. W przypadku, gdy Nabywca nie odbierze powyższego pisma w tym terminie zostanie ono wysłane w terminie 28 (dwudziestu ośmiu) dni od dnia wystąpienia przez Nabywcę z żądaniem jego uzyskania, listem poleconym na adres Nabywcy podany w komparycji niniejszego aktu.----------

§ 21. Strony zgodnie oświadczają, że: ----------

- warunki oraz sposób zarządu nieruchomością wspólną określać będzie - zgodnie z art. 18 ust. 1 powołanej wyżej ustawy o własności lokali - umowa o sposobie zarządu nieruchomością wspólną, ----------

- Nabywca wyraża zgodę na powierzenie administrowania/zarząd nieruchomością wspólną Sprzedającemu lub podmiotowi przez niego wskazanemu na okres przejściowy, to jest od dnia wydania przedmiotowego lokalu Nabywcy do dnia podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową odpowiedniej uchwały w kwestii zarządu

nieruchomością wspólną; wysokość opłat z tytułu wyżej wymienionego przejściowego administrowania zostanie określona, na warunkach rynkowych, odrębnie w umowie, na podstawie której zostanie przeniesiona własność lokalu lub innej umowie podpisanej przy wydaniu przedmiotowego lokalu; Strony ustalają, że na mocy uchwały wspólnoty zarząd nieruchomością wspólną może zostać powierzony innemu podmiotowi niż Sprzedający lub podmiot przez niego wskazany, z uwzględnieniem uzasadnionych interesów Strony sprzedającej wynikających z zawartych umów dotyczących obsługi wyżej wymienionych budynków.----------

§ 22. Strony zgodnie postanawiają, że wszelkie powiadomienia związane z wykonaniem niniejszej umowy, będą dokonywane w formie pisemnej poprzez doręczenie drugiej Stronie za pokwitowaniem lub poprzez nadanie pisma listem poleconym na adresy podane w komparycji niniejszego aktu, z zastrzeżeniem zdania następnego.----------

Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na przesyłanie faktur oraz na dokonywanie przez Sprzedającego wezwań i powiadomień, o których mowa w niniejszym akcie także w postaci elektronicznej, to jest za pomocą wiadomości e-mail przesłanej na adres poczty elektronicznej: ***@*** ----------

§ 23. Strony zgodnie postanawiają, że ewentualne spory powstałe w związku z niniejszą umową zobowiązują się rozwiązywać w drodze negocjacji, a w braku porozumienia poddadzą je rozstrzygnięciu właściwego sądu powszechnego. ----

§ 24. Strony zgodnie postanawiają, że żadna ze Stron nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie swoich zobowiązań wynikających z niniejszej umowy, jeżeli ich niewykonanie lub nienależyte wykonanie wynika z okoliczności o charakterze siły wyższej lub o podobnym charakterze, w szczególności w wyniku wystąpienia nadzwyczajnych zdarzeń związanych z działaniem sił przyrody, jak w szczególności trzęsienia ziemi, powodzi lub w wyniku wystąpienia podobnych kataklizmów, a także zdarzeń lub okoliczności pozostających poza kontrolą którejkolwiek ze stron umowy, takie jak np. wojna, pandemie, stany zagrożenia epidemiologicznego, lockdowny, zamieszki wewnętrzne, akty terroryzmu, strajki generalne obejmujące część obszaru Polski lub Europy, nie dające się przewidzieć w chwili zawarcia umowy objętej niniejszym aktem, których skutkom nie można zapobiec nawet przy dołożeniu najwyższej staranności, przy czym powyższe nie wyłącza prawa odstąpienia od umowy przez Nabywcę w przypadku o którym mowa w § 11 ust. 2 niniejszego aktu. ----------

§ 25. 1. Strony zgodnie postanawiają, że: ----------

- Nabywca ma prawo do przeniesienia na inną osobę swoich praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy tylko za uprzednią zgodą Strony sprzedającej, wyrażoną w formie aktu notarialnego,----------

- Nabywca wyraża zgodę na przeniesienie wierzytelności Strony sprzedającej, wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią, w szczególności na bank lub inną instytucję finansową, ----------

- Sprzedający ma prawo do prowadzenia po wydaniu przedmiotowego lokalu mieszkalnego Nabywcy prac wykończeniowych zarówno w budynkach, które zostaną wybudowane na Nieruchomości, jak i na terenie nieruchomości wspólnej,----------

- Strona sprzedająca po zakończeniu powyższej inwestycji, w ramach której wybudowane zostaną budynki na Nieruchomości, będzie miała prawo, nieodpłatnie, dla celów reklamowych wykorzystywać jej wizerunek; jednocześnie strony oświadczają, że Nieruchomość (jak również jakakolwiek jego część powstała w wyniku podziału) może zostać obciążona ograniczonym prawem rzeczowym - prawem użytkowania, nieodpłatnym i bezterminowym, ustanowionym na rzecz Sprzedającego (lub innego wskazanego przez niego podmiotu), polegającym na uprawnieniu do umieszczenia na koszt uprawnionego na terenie i na zewnątrz budowanych na Nieruchomości budynków reklam i znaków firmowych; powyższe reklamy będą stanowiły własność uprawnionego i będą umieszczane z zachowaniem przepisów prawa budowlanego, a nadto uprawniony będzie pokrywał koszty konserwacji tych reklam i znaków firmowych oraz koszty wykorzystanej energii elektrycznej niezbędnej do ich zasilania. ----------

2. W wykonaniu obowiązku, o którym mowa w artykule 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (dalej jako „RODO”) Deweloper informuje, że:----------

1) Administratorem danych osobowych Nabywcy jest Green House Development VII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, (adres: 02-566 Warszawa, ulica Puławska nr 2 (dalej jako „Administrator”); ----------

2) Nabywca ma prawo dostępu do swoich danych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, a także do wniesienia sprzeciwu wobec ich przetwarzania poprzez kontakt z Administratorem: w formie elektronicznej na adres e-mail: biuro@greenhousedevelopment.pl, telefoniczny pod numerem telefonu 226222198, oraz listownie na adres Green House Development S.A., ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa; ----------

3) Nabywca ma ponadto prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego – Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych; ----------

4) Dane osobowe Nabywcy przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b, c i f RODO. Administrator przetwarza dane w celu wykonania umowy, w celu prawnie uzasadnionych interesów realizowanych przez Administratora (np. zabezpieczeniu dokumentacji na potrzeby ochrony przed ewentualnymi roszczeniami lub na potrzeby dochodzenia ewentualnych roszczeń), wykonania przez Administratora obowiązków wynikających z przepisów powszechnie obowiązującego prawa (np. prawa podatkowego lub przepisów o rachunkowości);----------

5) Podanie danych osobowych jest dobrowolne, ale niezbędne w celu zawarcia i wykonania umowy;----------

6) Dane osobowe Nabywcy będą przetwarzane nie dłużej niż jest to konieczne dla celów, dla jakich dane te będą przetwarzane, tj. (i) przez okres, w którym obowiązuje niniejsza umowa z uwzględnieniem okresów gwarancji i rękojmi; (ii) w okresie niezbędnym do wypełnienia przez Administratora prawnych obowiązków, w szczególności zapewnienia zgodności przechowywania przekazanych Administratorowi danych z obowiązującym wymogiem prawnym, w szczególności w zakresie dopełnienia obowiązku archiwizacji danych przewidzianych w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości lub w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja Podatkowa; (iii) do czasu wypełnienia prawnie uzasadnionych interesów Administratora, o których mowa w ust. 4 powyżej; ----------

7) Administrator może przekazywać dane osobowe Nabywcy spółce pod firmą Green House Development S.A. z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa, REGON 365077439) oraz spółce pod firmą Green House Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa, REGON 141140677) w związku z zawartymi przez Dewelopera z tymi spółkami umowami na realizację i nadzór inwestycji;----------

8) Administrator może przekazywać dane osobowe Nabywcy do podmiotów trzecich, za pomocą których wykonuje niniejszą umowę oraz pracownikom Administratora i podmiotom świadczącym usługi na jego rzecz, w tym każdoczesnemu zarządcy nieruchomości wspólnej. ----------

3. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych przez Bank w zakresie niezbędnym do wykonania przez Bank czynności wynikających z Umowy Rachunku.----------

§ 26. 1. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na odłączanie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości innych niż będący przedmiotem

niniejszej umowy samodzielnych lokali, bez obciążenia roszczeniem przysługującym Nabywcy na podstawie umowy objętej niniejszym aktem. W przypadku, gdy roszczenie wskazane powyżej zostanie wpisane lub przeniesione do ksiąg wieczystych prowadzonych dla powyżej wskazanych samodzielnych lokali, to Nabywca niniejszym wyraża zgodę na wykreślenie roszczenia z tych ksiąg wieczystych. ----------

2. Niezależnie od postanowień zawartych w ust. 1 powyżej Nabywca oświadcza, że na żądanie Dewelopera doręczy Deweloperowi zgodę, złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, na wykreślenie wynikającego z niniejszej umowy roszczenia przysługującego Nabywcy na podstawie umowy objętej niniejszym aktem, z ksiąg wieczystych w których uregulowane zostaną inne, niż będący przedmiotem niniejszej umowy samodzielne lokale, przy czym Nabywca zobowiązuje się do doręczenia Deweloperowi tej zgody w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni licząc od dnia doręczenia mu przez Dewelopera odpowiedniego żądania. ----------

§ 27. Notariusz poinformował strony o regulacjach zawartych w Ustawie Deweloperskiej, w szczególności o treści: art. art.: 8, 9, 10, 11, 23, 35, 42, 43, 44 i 45 tej ustawy.----------

§ 28. 1. Wobec zawarcia umowy dokumentowanej niniejszym aktem jej strony żądają, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie: ----------

wpis w dziale III księgi wieczystej KW nr **WA2M/00552289/4**, na rzecz ***, wynikającego z niniejszej umowy roszczenia o wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę. ----------

2. Strony oświadczają, że będą wnioskodawcami postępowania wieczystoksięgowego wszczętego na podstawie wniosku, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu. ----------

3. Strony wskazują adresy do doręczeń takie jak wskazane w komparycji niniejszego aktu. ----------

4. Notariusz poinformował stawających o brzmieniu art. 626^4 kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej. ----------

§ 29. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na włączenie do treści niniejszej umowy tych fragmentów które w niniejszej umowie są podkreślone, które to fragmenty wskazują zmiany w stosunku do: treści wzoru umowy deweloperskiej stanowiącej załącznik do Prospektu Informacyjnego oraz do danych zawartych w Prospekcie Informacyjnym. ----------

§ 30. 1. Opłaty: ----------

- opłata sądowa od wniosku o wpis w dziale III księgi wieczystej /art. 43 pkt 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Dz. U. Nr 167, poz. 1398, ze zm./ --- kwotę …,- zł; ----------

pobierana opłata sądowa będzie zarejestrowana w repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego,----------

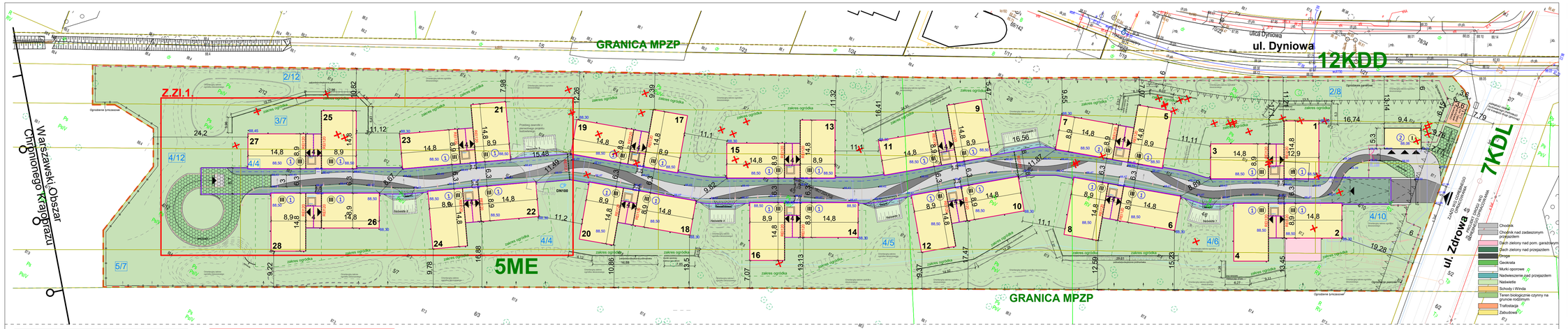
- taksa notarialna /§§ 1, 2, 3 i 5 Rozp. Min. Spraw. z dnia 28 czerwca 2004 roku, tj.: Dz. U. z 2013 roku, poz. 237/ --- …,- zł; ----------

- podatek od towarów i usług według stawki 23% /art. 146aa w zw. z art. 41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, tj.: Dz. U. z 2011 roku, Nr 177, poz. 1054, ze zm./ --- …,- zł. ----------

2. Podane w ust. 1 niniejszego paragrafu kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem od towarów i usług (łącznie: 246,00 zł) oraz kosztów wypisów tego aktu, które to koszty wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.----------

3. Na podstawie art. 84 a § 5 ustawy – Ordynacja podatkowa oraz na podstawie § 3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 roku w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych (Dz. U. 2023, poz. 378) – pobiera się opłatę w kwocie 5,- zł za umieszczenie w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN) elektronicznego wypisu tego aktu notarialnego przeznaczonego dla Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, która w całości przekazana zostanie do Krajowej Rady Notarialnej. ----------

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany. ----------



GEODEUS
Lech Śleszyński
02-797 Warszawa ul. Bułwarowa 15
NIP 551-154-09-51

M A P A DO CELÓW PROJEKTOWYCH

m.st. Warszawa Dzielnica Wilanów ul. Zdrowa / Dyniowa

Oznaczenie kancelaryjne pracy geodezyjnej - BG-WOZ-OZ.6640.16827.2024

Miejscowość		*Warszawa*
Jedn. ewiden.	*Identyfikator* / *Nazwa*	*146516_8.* / *Wi-wa Wilanów*
Obręb ewiden.	*Identyfikator* / *Nazwa*	*146516_8.1025* / *1-10-25*
Skala mapy	*1:500*	*z.m.m. sek. 7.172:21.18:4.1, 4.3*
Nazwa układu współrzędnych	*prost. płaskośc.* / *wysokościo*	*2000* / *EVRF2007*
Oznaczenie obszaru aktualizacji		
Oznaczenie i informacje o służebnościach gruntowych, mających wpływ na zagospodarowanie gruntów położonych w granicach projektowanej inwestycji		*wykonano bez ustalenia obcążeń*
Oznaczenie i symbol konturu użytku gruntowego, który nie jest uwaźniony w bazie danych ewidencji gruntów i budynków		*nie badano*
Nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wykazanych na mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji		

Warszawa dn. 23.12.2024r.

mgr inż.Lech Śleszyński
upr. GGK Nr 20802

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia. Oświadczam, że operat techniczny zawierający rezultaty prac geodezyjnych w wyniku których powstał niniejszy dokument uzyskał pozytywny wynik weryfikacji.
Zgodnie z art. 12b, ust. 5a Ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo Geodezyjne i Kartograficzne, niniejsze oświadczenie jest równoważne z kłaszulą urzędową, o której mowa w art. 40 ust.3p pkt.1 w/w ustawy.

Identyfikator zgłoszenia prac geodezyjnych	**BG-WOZ-OZ.6640.16827.2024**
Organ skutły geodezyjnej, który otrzymał zgłoszenie	**Prezydent m.st Warszawy**
Wykonawca prac geodezyjnych	**GEODEUS Lech Śleszyński**
Numer oraz data sporządzenia dokumentu zawierającego wynik pozytywnej weryfikacji	**BG-WOZ-OZ.6640.16827.2024.127179 z dnia 23-12-2024r**
Imię i nazwisko oraz numer uprawnień zawodowych kierownika prac	**mgr inż.Lech Śleszyński upr. GGK Nr 20802**

Podpisano elektronicznie

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

Typ powierzchni	Powierzchnia	Procent
Teren biologicznie czynny		
Teren biologicznie czynny na gruncie rodzimym	11619,57 m²	63%
	11619,57 m²	63%
Utwardzenie		
Chodnik	126,76 m²	1%
Chodnik nad zadaszonym przejazdem	864,89 m²	5%
Dach zielony nad pom. garażowym	55,87 m²	0%
Dach zielony nad przejazdem	1033,84 m²	6%
Droga	70,66 m²	0%
Geokrata	296,91 m²	2%
Murki oporowe	43,18 m²	0%
Nadświetlenie nad przejazdem	71,92 m²	0%
Nadświetle	139,69 m²	1%
Schody i Winda	492,63 m²	3%
Trafostacja	22,14 m²	0%
	3218,50 m²	17%
Zabudowa		
Zabudowa	3737,93 m²	20%
	3737,93 m²	20%
	18578,00 m²	100%

LEGENDA:

- GRANICA DZIAŁKI INWESTYCYJNEJ
- LINIA TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- GRANICA MPZP
- GRANICA DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ
- OBRYS PRZEJAZDU
- OBRYS BUDYNKÓW
- DRUGORZĘDNY ELEMENT BUDYNKU (schody zewnętrzne)
- REI120 — ŚCIANA ODDZIELENIA POŻAROWEGO REI120
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- ZAKRES OGRODU DESZCZOWEGO
- ZAKRES OGRÓDKA - ŻYWOPŁOT
- PROJEKTOWANE OGRODZENIE PIONOWE
- PROJEKTOWANE OGRODZENIE PANELOWE
- 412/3 — NUMER DZIAŁKI
- 35P/U — SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU
- POWIERZCHNIA Z GEO-, EKO-KRATY
- SKARPA
- KONTRSPADEK DZIAŁKI
- DYLATACJA
- URZĄDZENIE BUDOWLANE (WINDA)
- ZAWROTKA Z PIERWOTNEGO PROJEKTU BUDOWLANEGO
- POWIERZCHNIA ZE ŻWIRU
- LICZBA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH BUDYNKU
- WEJŚCIE DO BUDYNKU
- LOKALIZACJA RURY SPUSTOWEJ W NAROŻNIKACH BUDYNKÓW
- WJAZD NA TEREN OPRACOWANIA
- ELEMENTY DO ROZBIÓRKI/ LIKWIDACJI/ USUNIĘCIA
- OZNACZENIE PROJEKTOWANEGO HYDRANTU ZEWNĘTRZNEGO
- ELEMENTY MAŁEJ ARCHITEKTURY - ŁAWKA
- KIERUNEK ODWODNIENIA UTWARDZEŃ
- 88.50 — DRZEWA ISTNIEJĄCE - ZGODNIE Z MAPĄ DO CELÓW PROJEKTOWYCH
- DRZEWA ISTNIEJĄCE - ZGODNIE INWENTARYZACJĄ (NIE UJĘTE NA MAPIE DO CELÓW PROJEKTOWYCH)

ZESTAWIENIE BUDYNKÓW

1. BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY, DWULOKALOWY
2. BUDYNEK ADMINISTRACYJNY

UWAGA!
USZCZEGÓŁOWIENIE PRZEDSTAWIONYCH NA RYSUNKU PRZEWIDYWANYCH WG PROJEKTU TECHNICZNEGO SIECI I INSTALACJI ZEWNĘTRZNYCH ZNAJDUJE SIĘ NA RYSUNKU Z_002

- Chodnik
- Chodnik nad zadaszonym przejazdem
- Dach zielony nad pom. garażowym
- Dach zielony nad przejazdem
- Droga
- Geokrata
- Murki oporowe
- Nadświetlenie nad przejazdem
- Nadświetle
- Schody i Winda
- Teren biologicznie czynny na gruncie rodzimym
- Trafostacja
- Zabudowa

UWAGI

1. Wszystkie prace budowlane należy wykonać zgodnie z „Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych", zasadami sztuki budowlanej i z przepisami BHP przez odpowiednio kwalifikowanych pracowników, pod stałym nadzorem technicznym.
2. Roztwory posiadać należy zweryfikować i przeczytyje wytyczyć geodezyjne na etapie wykonawczym, odbyłki od projektu należy konsultować z projektantem.
3. Ze względu na charakter obiektu, wszystkie wymiary i rzędne należy sprawdzić na budowie, ewentualne zmiany wymagają uzgodnienia z projektantem. Wszelkie ewentualne zmiany pomiędzy projektem architektoniczno-i pozostałymi opracowaniami branżowymi należy wyjaśnić i uzgodnić z autorami projektu.
4. Wszystkie elementy ruchome, elementy wyposażenia, w szczególności elementy stolarki i ślusarki okiennej i drzwiowej, szkieł, okładzin elewacyjnych, balustrad, poręczy i innych należy zamawiać i wykonywać i montować na podstawie zweryfikowanych ofertanów rzeczywistych wykonanych na obiekcie.
5. Projekt należy stosować wyłącznie w powiązaniu z opracowaniem branżowym.
6. Każdy właściwie projektowy należy rozpatrywać i rozpoznawać w dokumentacji w kontekście wszystkich rysunków, które do tego składnika się odnoszą z uwzględnieniem wszystkich opisów technicznych i zasad sztuki budowlanej.
7. Wszystkie elementy konstrukcyjne należy przymiować według pozycji opisanych na rysunkach konstrukcyjnych w dokumentacji - dział II konstrukcja.
8. Wszystkie rozwiązania, urządzenia i elementy dotyczące instalacji należy przymiować zgodnie z poszczególnymi projektami branżowymi – dział IV instalacje elektryczne i dział III instalacje sanitarne.
9. Brak wskazania na rysunku technicznym elementu, którego zastosowanie wynika ze znanych lub powszechnie przyjętych rozwiązań w zakresie sztuki budowlanej nie zwalnia wykonawcy z konieczności zastosowania takiego elementu w porozumieniu z Inwestorem a bez dodatkowej zapłaty z tego tytułu.
10. Wszelkie wątpliwości powstałe podczas zapoznawania się z dokumentacją, jak i w czasie realizacji należy wyjaśnić z autorami projektu.
11. Jakieckolwiek zmiany w projekcie dozwolone są jedynie za zgodą autorów.
12. Wszystkie zastosowane materiały montować zgodnie z zaleceniami i wytycznymi producenta
13. Materiały budowlane oraz elementy prefabrykowane winny odpowiadać atestom technicznym i posiadać aprobaty techniczne.
14. Wszelkie materiały użyte w projekcie, rozwiązania techniczne i urządzenia mające odpowiadać normom bezpieczeństwa ppoż. i bhp; posiadać odpowiednie atesty i aprobaty do stosowania w budownictwie.
15. W ścianach attykowych wykonać przelewy awaryjne wg projektu wykonawczego.
16. Obsłaczony dobór kolorystyki materiałów elewacyjnych i elementów wykończenia wewnętrznego wg projektu wykonawczego do potwierdzenia przez Inwestora.

Wszelkie prawa zastrzeżone. Kopiowanie, reprodukowanie i rozpowszechnianie bez zgody autora projektu zabronione.

Inwestor:

GREEN HOUSE DEVELOPMENT VII Sp. z o.o.
ul. Puławska 2
02-566 Warszawa

modo architektura
WINOGRADY 137/1
61- 426 POZNAŃ
t. +48 505 005 254
biuro@modoarchitektura.pl
www.modoarchitektura.pl

Tytuł Projektu:	Zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwukilkalowych z zadaszonym przejazdem wraz z infrastrukturą
Adres obiektu budowlanego:	dz. o nr ewid. 2/8, 2/12, 3/7, 4/4, 4/5, 4/6, 4/10, 4/12, 5/7, obręb 1-10-25, pny m. Zdrowej w Warszawie
Etap:	**PROJEKT BUDOWLANY ZMIAN**
Nazwa Rysunku:	**PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
Projektant główny:	Piotr Chojara, mgr inż. arch. 82/WPOKUJB/2011 uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń — podpis:
Opracowujący:	mgr inż. arch. Marta Wijata — podpis:
	mgr inż. arch. Adam Iwanczyk
	Daniela Domagalska-Nowak
Sprawdzający:	Tomasz Borowiak, mgr inż. arch. WP - OIA/OKK/UpB/85/2008 uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń — podpis:
NR PROJEKTU: **499_2_WIL**	SKALA: 1:500 DATA: 07.01.2025 12:30:25
BRANŻA: **Architektura**	NR RYSUNKU: **Z_001**

92 x 29.7 cm

mBank.pl

UMOWA
OTWARTEGO MIESZKANIOWEGO
RACHUNKU POWIERNICZEGO (#) Nr 308264/186/24/02/N

zawarta w Oddziale Korporacyjnym Warszawa I
przez **mBank S.A.** z siedzibą: ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa I Oddział Korporacyjny Warszawa, spółka wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, KRS 0000025237**,** NIP: 526-021-50-88, o wpłaconym w całości kapitale zakładowym, którego wysokość według stanu na dzień 01.01.2024 wynosi PLN 169.860.668 zwana dalej „**Bankiem"**, który reprezentują pełnomocnicy, którzy podpisali Umowę kwalifikowanym podpisem elektronicznym **(nie dotyczy sytuacji gdy umowę Bank podpisał zaawansowaną pieczęcią elektroniczną)**

oraz:

GREEN HOUSE DEVELOPMENT VII SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
siedziba i adres Klienta: UL. PUŁAWSKA 2, 02-566 WARSZAWA, POLSKA
wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydz.Gospod.KRS
numer KRS: 0000873745
numer NIP: 5213915157
kapitał zakładowy: 5 000,00 PLN

reprezentowany przez:

ADAM SADOWSKI, obywatelstwo (kraj): POLSKA, PESEL: [redacted]
dokument tożsamości: Dowód osobisty, seria i numer: [redacted], data wydania: 10.01.2018, termin ważności: 10.01.2028

rodzaj reprezentacji: Prezes zarządu

zwanym dalej „Deweloperem", a łącznie z Bankiem zwani „Stronami" lub odrębnie „Stroną"

w związku z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego Royal Garden Wilanów ramach przedsięwzięcia wybudowany zostanie zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych, razem powstanie 20 budynków, 40 lokali mieszkalnych
, zwanego dalej „Przedsięwzięciem deweloperskim",

zawieramy Umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego („Umowa"), o treści/ Umowa otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego („Umowa") o treści:

§ 1

1. Umowę zawieramy w związku z obowiązkami nałożonymi na Strony przez ustawę z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym („Ustawa").
2. Umowę zawieramy, aby zapewnić ochronę wpłat dokonywanych na podstawie umów deweloperskich oraz innych umów objętych Ustawą, zawieranych w formie aktów notarialnych między Deweloperem a Nabywcami.
3. Do Umowy stosuje się w szczególności przepisy Ustawy oraz przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe, w tym przepis art. 59 tej ustawy.

§ 2

1. Zasady otwierania, prowadzenia i zamykania przez Bank otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (dalej „OMRP") oraz dysponowania rachunkiem przez Dewelopera, określają postanowienia zawarte w „Regulaminie otwierania, prowadzenia i zamykania mieszkaniowych rachunków powierniczych w mBanku S.A." (dalej „Regulamin"), a w zakresie opisanym przez Bank także w „Regulaminie otwierania, prowadzenia i zamykania Zintegrowanego rachunku bankowego w mBanku S.A.". Regulaminy Bank może zmieniać w trybie i na zasadach w nich określonych.
2. Deweloper oświadcza, że przed zawarciem Umowy otrzymał i zapoznał się z treścią Regulaminu, który stanowi integralną część Umowy. Zgadza się z jego postanowieniami oraz przyjmuje je do stosowania.
3. W sprawach nieuregulowanych Umową i Regulaminem stosuje się właściwe przepisy prawa.
4. Jeśli wystąpią sprzeczności między Regulaminem a postanowieniami Umowy, rozstrzygające są postanowienia Umowy.
5. Pojęcia używane w Umowie mają znaczenie zgodne z definicjami zawartymi w Regulaminie.
6. Strony potwierdzają, że Bank prowadzi dla Dewelopera rachunek bieżący na podstawie odrębnej umowy, na zasadach określonych w Regulaminie rachunku bieżącego.
7. Umowę wykonujemy przez system bankowości elektronicznej, z zastrzeżeniem sytuacji przewidzianych w Regulaminie.

§ 3

1. Bank bez zbędnej zwłoki otwiera dla Dewelopera otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, na którym ewidencjonuje wpłaty i wypłaty - odrębnie dla każdego Nabywcy, w powiązaniu z lokalem mieszkalnym/ domem jednorodzinnym. Rachunek prowadzimy w walucie PLN. Bank wskazuje numer OMRP w załączniku *„Wykaz numerów rachunków z oświadczeniem o mnemoniku".*
2. Bank zobowiązuje się wobec Dewelopera:
   1/ przechowywać środki pieniężne wpłacone na OMRP,

2/ zapewnić dostęp do informacji bankowej,
3/ realizować dyspozycje Dewelopera wypłat środków pieniężnych na rachunek złotowy, lub
4/ do zwrotu środków pieniężnych Nabywcom, w sytuacjach określonych w Ustawie lub Umowie,
z zastrzeżeniem warunków Umowy oraz Regulaminu.

§ 4

1. Strony postanawiają, że na zasadach przewidzianych w łączącej Bank oraz Dewelopera Zintegrowanej umowie rachunku bankowego, o której mowa w § 2 ust. 6 oraz Regulaminie rachunku bieżącego, Bank otwiera i prowadzi dla Dewelopera pomocniczy rachunek bankowy w walucie PLN, będący rachunkiem do obsługi przedsięwzięcia. Bank wskazuje numer rachunku do obsługi przedsięwzięcia w załączniku *„Wykaz numerów rachunków z oświadczeniem o mnemoniku".*
2. Deweloper zobowiązuje się wykorzystywać rachunek do obsługi przedsięwzięcia jedynie do realizacji postanowień Umowy.
3. Jeżeli w celu rozliczenia środków wypłacanych z MRP konieczny będzie rachunek do obsługi przedsięwzięcia II, Bank uzupełni załącznik *„Wykaz numerów rachunków z oświadczeniem o mnemoniku".*

§ 5

1. Bank realizuje dyspozycję wypłaty Dewelopera po stwierdzeniu, że zostały spełnione warunki wypłaty, określone w Umowie MRP oraz Regulaminie.
2. W związku z realizacją przez Dewelopera umowy deweloperskiej, z zastrzeżeniem ust. 4, Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy:
   1/ nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej oraz
   2/ po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego,
   3/ w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w złożonym w Banku harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny przedmiotu umowy deweloperskiej podanej w Oświadczeniu Nabywcy. Kwota wypłaty nie może przekroczyć w przypadku zakończenia:

	% *(uzupełnij wartość % dla każdego z etapów)*	
ETAPU 1	*10%*	ceny nabycia przez Nabywcę prawa określonego w umowie deweloperskiej (Oświadczeniu Nabywcy)
ETAPU 2	15%	
ETAPU 3	15%	
ETAPU 4	10%	
ETAPU 5	10%	
ETAPU 6	10%	
ETAPU 7	10%	
ETAPU 8	10%	
ETAPU 9	10%	

3. W związku z realizacją przez Dewelopera umowy objętej Ustawą, z zastrzeżeniem ust. 4 Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy:
   1/ nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy objętej Ustawą oraz
   2/ po dokonaniu czynności kontrolnych określonych w Ustawie, w tym po otrzymaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub zawiadomienia o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu oraz zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego (jeśli ma zastosowanie),
   3/ w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów zakończonych etapów zgodnie ze złożonym w Banku harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego (wartościami procentowymi podanymi w tabeli w ust. 2) oraz ceny przedmiotu umowy objętej Ustawą wskazanej w Oświadczeniu Nabywcy.
4. Kwotę należną za realizację ostatniego etapu, wskazanego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, Bank wypłaca Deweloperowi po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy objętej Ustawą, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca. Jeśli w akcie notarialnym nie zamieszczono dyspozycji wypłaty środków, to konieczne będzie złożenie *„Dyspozycji wypłaty z aktem notarialnym z umową przeniesienia własności"*.
5. Bank realizuje dyspozycję wypłaty na rachunek oznaczony jako „Rachunek do obsługi przedsięwzięcia II" w załączniku „Wykaz numerów rachunków z oświadczeniem o mnemoniku".Bank odmawia wykonania dyspozycji Dewelopera, gdy dyspozycja dotyczy etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, którego zakończenia Bank nie stwierdził oraz w przypadkach opisanych w Regulaminie i Ustawie.

§ 6

Deweloper zobowiązuje się:
1/ dysponować środkami wypłacanymi z OMRP w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego przez rachunek do obsługi przedsięwzięcia deweloperskiego,
2/ terminowo wywiązywać się ze swoich zobowiązań finansowych, związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego,
3/ wykonywać zobowiązania określone w Ustawie.

§ 7

1. Wysokość składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny wyliczana jest według stawki procentowej aktualnej na dzień zawarcia Umowy MRP, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Deweloper natychmiast zawiadamia Bank o innej dacie rozpoczęcia sprzedaży niż podana w ust. 1., jednak nie później niż przed zawarciem pierwszej umowy rezerwacyjnej lub umowy deweloperskiej albo umowy objętej Ustawą. Bank zaktualizuje wysokość obowiązującej stawki na dzień rozpoczęcia sprzedaży. Zmiana ta nie wymaga zawarcia aneksu do Umowy.
3. W przypadku:
   1/ braku zawiadomienia, o którym mowa w ust. 2 i
   2/ wpłaty środków na MRP,

Bank przyjmuje podaną w ust. 1 stawkę procentową, według której wyliczana jest wysokość składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.

§ 8

Prawo wypowiedzenia Umowy przysługuje wyłącznie Bankowi, z powodów oraz w trybie określonych w Regulaminie.

§ 9

W zakresie usług płatniczych świadczonych na podstawie Umowy, nie stosuje się przepisów Działu II Ustawy z dnia 19 sierpnia 2011 r. o usługach płatniczych (za wyjątkiem art. 32a) oraz nie stosuje się przepisów art. 34, art. 34a, art. 35-37, art. 40 ust. 3-4, art. 45, art. 46 ust. 2-5, art. 47, art. 48 oraz art. 51, art. 144-146 Ustawy z dnia 19 sierpnia 2011 r. o usługach płatniczych lub gdy będzie to dopuszczalne, innych przepisów prawa, które modyfikują lub zmieniają wymienione przepisy.

§ 10

1. Umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego zawieramy na czas oznaczony, do dnia zamknięcia MRP.
2. Bank zamyka MRP i rachunek do obsługi przedsięwzięcia zaraz po otrzymaniu oświadczenia Dewelopera, że:
   1/ przeniósł prawa z ostatniej umowy deweloperskiej albo umowy objętej Ustawą w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest rachunek, oraz
   2/ lokale mieszkalne lub domy jednorodzinne pozostałe w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego nie będą w przyszłości przedmiotem umów deweloperskich ani umów objętych Ustawą, jeżeli w przedsięwzięciu deweloperskim pozostają jakieś lokale mieszkalne lub domy jednorodzinne.
3. Bank wypłaca ewentualne środki pozostałe na MRP na rachunek oznaczony jako „**Rachunek do obsługi przedsięwzięcia II**" w załączniku „Wykaz numerów rachunków z oświadczeniem o mnemoniku", a po jego zamknięciu –na rachunek bieżący Dewelopera.. Jeśli Nabywca zgłosi roszczenia wobec Banku dotyczące środków wpłaconych na MRP, a przewyższających kwotę przypadającą Deweloperowi wskazaną w akcie notarialnym przenoszącym prawo własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego na Nabywcę, Deweloper zobowiązuje się bez zbędnej zwłoki na wezwanie Banku do zapłaty kwot w wysokości roszczeń Nabywcy, zasadnych w ocenie Banku. Zobowiązanie wiąże Dewelopera także po rozwiązaniu Umowy.
4. Bank zamyka MRP oraz rachunek do obsługi przedsięwzięcia I po wypłacie środków, o której mowa w ust. 3. Zawiadamiamy o tym Dewelopera przez system mCN.

§ 11

Z tytułu Umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego Bank pobiera prowizje i opłaty określone w załączniku *„Prowizje i opłaty",* a za czynności niewymienione w tym załączniku, prowizje i opłaty określone w Tabeli Prowizji i Opłat. Opłaty i prowizje pobieramy z rachunku do obsługi przedsięwzięcia, a jeżeli nie ma środków na tym rachunku, z rachunku bieżącego Dewelopera.

§ 12

1. Zakres obowiązków i odpowiedzialności Banku jest określony wyłącznie treścią przepisów prawa oraz postanowień Umowy i Regulaminu, a w stosunku do Banku nie mają zastosowania jakiekolwiek postanowienia innych umów i porozumień, zawartych między Deweloperem a Nabywcą.
2. Deweloper zobowiązuje się:
   1/ natychmiast zawiadomić Bank o okolicznościach, które mają wpływ na realizację Umowy, w tym o zmianach związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego,
   2/ natychmiast zawiadomić Bank na piśmie lub elektronicznie w systemie bankowości elektronicznej o wszelkich istotnych zmianach w dokumentach, które składał przy zawieraniu Umowy,
   3/ udzielać na każdą prośbę Banku wyjaśnień w sprawach związanych z prowadzeniem OMRP,
   4/ wręczać Nabywcy przy zawarciu każdej umowy deweloperskiej lub umowy objętej Ustawą Arkusz informacyjny dla deponentów, który stanowi element *„Pakietu informacyjnego" dla Nabywcy*, udostępniony na stronie https://www.mbank.pl/pomoc/akty-prawne/bankowy-fundusz-gwarancyjny/,
   5/ korzystać z wzorów dokumentów, o których mowa w § 16, zamieszczonych na stronie https://www.mbank.pl/lp/dok-mrp/ w przypadkach opisanych w Regulaminie.
3. Deweloper oświadcza, że otrzymał Arkusz informacyjny dla deponentów, zgodny z załącznikiem do Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie wzoru arkusza informacyjnego dla deponentów i zapoznał się z informacją o ochronie deponentów w podmiocie objętym systemem gwarantowania. Deweloper wyraża zgodę na coroczne otrzymywane Arkusza informacyjnego dla deponentów na adresy mailowe osób do kontaktu. Informacje dla deponentów, o których mowa powyżej dostępne są także na Portalu internetowym Grupy mBanku (https://www.mbank.pl/pomoc/akty-prawne/bankowy-fundusz-gwarancyjny/).

§ 13

Informujemy, że:

1/ Bank jest administratorem danych osobowych Dewelopera oraz Nabywcy i osób ich reprezentujących.
2/ Przetwarzamy dane osobowe Dewelopera oraz Nabywcy i osób ich reprezentujących, aby zawrzeć i wykonywać Umowę.
3/ Przetwarzamy dane, które dotyczą Dewelopera oraz Nabywcy i osób ich reprezentujących również:
   a) na potrzeby statystyczne, analityczne, oceny i monitorowania ryzyka operacyjnego, rozpatrywania reklamacji, dochodzenia roszczeń, przeciwdziałania nadużyciom, realizacji obowiązków, które wynikają z obowiązującego prawa (w szczególności AML, FATCA, CRS, MIFID), archiwizacji,
   b) aby przekazywać Deweloperowi materiały marketingowe usług i produktów własnych Banku oraz spółek, które wchodzą w skład Grupy kapitałowej mBanku. Wykaz spółek można znaleźć na stronie mbank.pl, w zakładce Grupa mBanku.
4/ Przetwarzamy dane osobowe Dewelopera oraz Nabywcy i osób ich reprezentujących przez okres niezbędny do zawarcia i wykonania Umowy, której Deweloper jest stroną, a następnie przez 10 lat od zakończenia Umowy lub inny okres właściwy dla przedawnienia ewentualnych roszczeń. Po tym okresie zanonimizujemy dane.
5/ Deweloper oraz Nabywca i osoby ich reprezentujące:
   a) mają prawo do dostępu i sprostowania swoich danych, a także ich przeniesienia oraz

b) mogą żądać ich usunięcia, ograniczenia lub wnieść sprzeciw wobec ich przetwarzania.

6/ Inspektorem danych osobowych jest pracownik Banku, do którego można napisać na adres: Inspektordanychosobowych@mbank.pl.

7/ Opisaliśmy, jak przetwarzamy dane osobowe w Pakiecie RODO dostępnym na stronie www.mbank.pl/pdf/rodo/pakiet-rodo.pdf.

8/ Skargę na to, jak przetwarzamy dane osobowe, można wnieść do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, który jest organem nadzorczym w zakresie ochrony danych osobowych.

9/ Realizacja przelewów zagranicznych za pośrednictwem SWIFT (Stowarzyszenie na Rzecz Światowej Międzybankowej Telekomunikacji Finansowej) może skutkować tym, że administracja rządowa Stanów Zjednoczonych będzie mieć dostęp do danych osobowych Dewelopera oraz Nabywcy i osób ich reprezentujących. Władze amerykańskie zobowiązały się wykorzystywać te dane wyłącznie do walki z terroryzmem, z poszanowaniem gwarancji europejskiego systemu ochrony danych osobowych.

10/ Możemy ujawnić dane, w tym dane osobowe Dewelopera oraz Nabywcy i osób ich reprezentujących, podmiotom, którym powierzamy przetwarzanie danych (w celu realizacji umów o świadczenie usług na rzecz Banku).

§ 14

1. Formularze elektroniczne w systemie mCN, wprowadzane i autoryzowane są przez użytkowników systemu mBank CompanyNet z uprawnieniami do Formularzy (dokumentów elektronicznych), nadanymi zgodnie z postanowieniami odpowiednio "Regulaminu otwierania, prowadzenia i zamykania Zintegrowanego rachunku bankowego w mBanku S.A." albo Regulaminu "Internetowy system obsługi Klienta mBank CompanyNet mBanku S.A."
2. Deweloper oświadcza, że osoby, o których mowa w ust. 1 ustanawia pełnomocnikami do składania oświadczeń woli i wiedzy, zawartych w treści formularzy elektronicznych.

§ 15

1. Umowa nie może zmienić się bez zgody Nabywcy, z wyjątkiem oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na OMRP, z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Zmiany Umowy wymagają zawarcia aneksu w formie pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Możemy zmieniać Regulamin zgodnie z warunkami w nim opisanymi oraz wzory formularzy, o których mowa w § 16 ust. 2 oraz z zastrzeżeniem § 19 pkt 2 treść *Wykazu numerów rachunków z oświadczeniem o mnemoniku* (w tym także uzupełnić o kolejne numery rachunków konieczne do wykonywania Umowy). Wymienione zmiany i uzupełnienia nie wymagają podpisywania aneksu do Umowy.

§ 16

1. Załączniki do Umowy:
   1/ „Regulamin otwierania, prowadzenia i zamykania mieszkaniowych rachunków powierniczych w mBanku S.A."
   2/ Wniosek o mieszkaniowy rachunek powierniczy,
   3/ Prowizje i opłaty,
   4/ Wykaz numerów rachunków z oświadczeniem o mnemoniku,
   5/ Karta wzorów podpisów (jeśli sporządzono).
2. Bank udostępnia na stronie https://www.mbank.pl/lp/dok-mrp/ lub przekazuje Deweloperowi za pomocą systemu mCN wzory formularzy, m.in.:
   1/ Zawiadomienie o zakończeniu etapu przedsięwzięcia deweloperskiego,
   2/ Dyspozycja wypłaty,
   3/ Dyspozycja wypłaty z aktem notarialnym z umową przeniesienia własności,
   4/ Oświadczenie Nabywcy,
   5/ Arkusz informacyjny dla deponentów,
   6/ Pakiet informacyjny dla Nabywców.
   Bank może aktualizować treść lub zmieniać listę wzorów formularzy przesyłając je Deweloperowi za pomocą systemu mCN lub udostępniając je na stronie https://www.mbank.pl/lp/dok-mrp/.
3. Treść formularzy, o których mowa w ust. 2, odpowiada co do zasady treści wniosków stosowanych przy wykonywaniu Umowy przez system bankowości elektronicznej.

§ 17

W przypadku dotknięcia nieważnością poszczególnych postanowień Umowy pozostałe są nadal wiążące dla Stron.

§ 18

Deweloper potwierdza oświadczenia i zgody złożone we Wniosku o MRP.

§ 19

Strony Umowy zobowiązują się przestrzegać postanowień Umowy oraz Regulaminu, a ponadto postanawiają:

1. Deweloper oświadcza, że zamierza wystąpić do właściwego organu z wnioskiem o zmianę pozwolenia na budowę polegającą między innymi na: (i) zmianie liczby budynków budowanych w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego z 20 (dwadzieścia) na maksymalnie 28 (dwadzieścia osiem), przy czym maksymalnie dodatkowe 8 (osiem) budynków będą budynkami jednorodzinnymi dwulokalowymi usytuowanymi pomiędzy budynkami 19 i 20 a północno-zachodnią granicą Gruntu 1 oraz (ii) zmianie liczby miejsc postojowych usytuowanych obok zadaszonego przejazdu o którym mowa w ust. 1 pkt 12) niniejszego paragrafu z 80 (osiemdziesiąt) na 112 (sto szesnaście), tj, z wnioskiem o wydanie decyzji zatwierdzającej pozwolenie zamienne w odniesieniu do decyzji zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielający pozwolenia na budowę w oparciu o którą jest realizowane Przedsięwzięcie deweloperskie. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku uzyskania przez Dewelopera decyzji, o której mowa w zdaniu poprzedzającym („Pozwolenie Zamienne") w zakresie opisanym w zdaniu powyżej, wówczas bez konieczności zawierania aneksu do niniejszej Umowy Przedsięwzięcie deweloperskie, zostaje zmodyfikowane w sposób jaki będzie wynikać z

uzyskanego przez Dewelopera Pozwolenia Zamiennego, to jest w szczególności zostaje zmodyfikowana liczba budynków budowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz liczba miejsc postojowych, a Nabywcy na zmianę zakresiu Przedsięwzięcia deweloperskiego wyrażą zgodę.

2. W okresie prowadzenia przez Bank na rzecz Dewelopera Rachunku do obsługi przedsięwzięcia II na podstawie odrębnej Umowy rachunku zastrzeżonego nr 308264003/Z/102/2024 zmiany i uzupełnienia w trybie opisanym §15 ust. 3 nie mogą dotyczyć zmiany Rachunku do obsługi przedsięwzięcia II wskazanego w treści załącznika „Wykaz numerów rachunków z oświadczeniem o mnemoniku". Ponadto w okresie prowadzenia przez Bank na rzecz Dewelopera Rachunku do obsługi przedsięwzięcia II na podstawie odrębnej Umowy rachunku zastrzeżonego nr 308264003/Z/102/2024, wszelkie zmiany niniejszej Umowy dotyczące treści niniejszego § 19 pkt 2, jak również treści § 5 ust. 5, § 10 ust. 3 oraz zmiany numeru Rachunku do obsługi przedsięwzięcia II wskazanego w treści załącznika „Wykaz numerów rachunków z oświadczeniem o mnemoniku", wymagają uprzedniej pisemnej zgody wszystkich stron Umowy rachunku zastrzeżonego nr 308264003/Z/102/2024, na podstawie której prowadzony Rachunek do obsługi przedsięwzięcia II.

.....

§ 20

Wszelkie spory wynikłe z Umowy rozpatruje sąd właściwy miejscowo dla siedziby Banku.

§ 21[i]

1. Umowę zawarto w formie elektronicznej, na podstawie art. 7 Prawa bankowego.
2. Datą zawarcia Umowy jest data złożenia na Umowie przez Bank ostatniego z kwalifikowanych podpisów elektronicznych wymaganych do reprezentacji Banku albo zaawansowanej pieczęci elektronicznej Banku w rozumieniu art. 3 pkt 26 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) NR 910/201 z 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylające dyrektywę 1999/93/WE.

Signed by / Podpisano przez:
Mikołaj Bartosz Jasiewicz
Date / Data: 2024-08-19 12:09

Adam Krzysztof Sadowski
Elektronicznie podpisany przez Adam Krzysztof Sadowski
Data: 2024.08.19 16:10:58 +02'00'

....

stempel firmowy i podpisy osób upoważnionych do składania oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych w imieniu Dewelopera

data, pieczątka firmowa i podpisy za Bank

Signed by / Podpisano przez:
Krzysztof Jacek Skrzypczuk
Date / Data: 2024-08-20 09:27

Tożsamość osób, które podpisały dokument Umowy oraz złożone dokumen[illegible]zonych

.....

data, pieczątka i podpis pracownika Banku

[i] *Pozostawić właściwe;*
Umowa została zawarta w postaci elektronicznej, zgodnie z art. 7 ustawy z 29.08.1997 r. Prawo bankowe - jeśli zawarta przez mBank CompanyNet albo w formie elektronicznej – jeśli z wykorzystaniem podpisu kwalifikowanego.

mBank.pl

Załącznik do Umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nr 308264/186/24/02/N

Prowizje i opłaty

Z tytułu umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Bank pobiera:

RODZAJ OPŁATY	KWOTA w PLN
jednorazową opłatę za rozpatrzenie wniosku o mieszkaniowy rachunek powierniczy	[redacted]
jednorazową opłatę za otwarcie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego	[redacted]
opłatę miesięczną za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego *(opłatę pobierzemy za każdy rozpoczęty miesiąc z góry i w żadnym wypadku nie podlega ona zwrotowi)*	[redacted]
opłatę za przeprowadzenie kontroli zakończenia etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego/zadania inwestycyjnego, każdorazowo	[redacted]
opłatę za wystawienie oświadczenia o przyjęciu do wiadomości cesji praw z rachunku wirtualnego otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na bank kredytujący Nabywcę	[redacted]
opłatę za rozwiązanie umowy MRP na skutek wypowiedzenia	[redacted]
opłatę za aneks do umowy MRP	[redacted]
opłata za przyjęcie umowy deweloperskiej lub innej umowy objętej Ustawą w formie aktu notarialnego *(nie dotyczy umów składanych na prośbę Banku)*	[redacted]
opłata za realizację dyspozycji wypłaty środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego z aktem notarialnym umowy przeniesienia własności na Nabywcę	[redacted]
opłata za realizację dyspozycji wypłaty środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego *(nie dotyczy wypłaty z ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego)*	[redacted]

Bank pobiera opłaty z rachunku do obsługi przedsięwzięcia (z wyjątkiem opłaty za rozpatrzenie wniosku o MRP – w tym wypadku z rachunku bieżącego Dewelopera) do 3-go dnia roboczego dla Banku od wykonania danej czynności. Zasady ustalania wysokości opłat nie zmienią się w trakcie Umowy.

Oprocentowanie mieszkaniowego rachunku powierniczego[a]

Mieszkaniowy rachunek powierniczy jest oprocentowany. Odsetki będą wypłacane miesięcznie.

Środki pieniężne zgromadzone na OMRP oprocentowane będą według stawki zmiennej zgodnie z formułą:

……

……
stempel firmowy i podpisy osób upoważnionych do składania oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych w imieniu Dewelopera

……
data, pieczątka firmowa i podpisy za Bank

Tożsamość osób, które podpisały Umowę oraz dostarczone dokumenty - sprawdzono:

……
data, pieczątka i podpisy pracownika Banku

[a] Do usunięcia, jeśli rachunek nie będzie oprocentowany

mBank.pl

Załącznik do Umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nr 308264/186/24/02/N

Wykaz numerów rachunków z oświadczeniem o mnemoniku

MIESZKANIOWY RACHUNEK POWIERNICZY (na którym zaksięgujemy wpłaty Nabywców)
PL 24 1140 1010 0000 3082 6400 1003
RACHUNEK DO OBSŁUGI PRZEDSIĘWZIĘCIA (**obowiązkowy**; wykorzystywany do wypłaty środków, rozliczeń z kontrahentami, rozliczenia składek na DFG, pobrania opłat i prowizji dot. realizacji umowy MRP)
PL 94 1140 1010 0000 3082 6400 1004
RACHUNEK DO OBSŁUGI PRZEDSIĘWZIĘCIA II (jeśli występuje; stosowany np. jeśli konieczne jest podanie rachunku do spłaty kredytu; rachunek stosowany wyłącznie do wypłaty środków)
PL 80 1140 1010 0000 3082 6400 3002
RACHUNEK VAT DO RACHUNKU DO OBSŁUGI PRZEDSIĘWZIĘCIA
PL 51 1140 1010 0000 3082 6400 1002
RACHUNEK POWIERNICZY-TECHNICZNY (powiązany z mnemonikiem, niezbędny do identyfikacji wpłat Nabywców)
PL 67 1140 1010 0000 3082 6400 1005
Schemat rachunku wirtualnego dla wpłat Nabywców: **LL 1140 XXXX MMMM PP NN NNNN NNNN** gdzie: 1/ LL – 2-cyfrowa liczba kontrolna numeru rachunku bankowego w standardzie NRB, 2/ 1140 XXXX – 8-cyfrowy numer rozliczeniowy banku, 3/ MMMM – Mnemonik - czterocyfrowy kod rachunku, 4/ PP – 2-cyfrowa liczba identyfikująca przedsięwzięcie deweloperskie (rozszerzenie), 5/ NN NNNN NNNN – (człon identyfikacyjny) - 10-cyfrowa część numeru rachunku wykorzystywana do identyfikacji lokalu/domu. **Algorytm wyliczania liczby kontrolnej na stronie 2.*

NUMER ROZLICZENIOWY BANKU:	**11401010**
MNEMONIK:	**6861**
ROZSZERZENIE (identyfikator przedsięwzięcia deweloperskiego):	01

.....
stempel firmowy i podpisy osób upoważnionych do składania oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych w imieniu Dewelopera

.....
data, pieczątka firmowa i podpisy za Bank

Tożsamość osób, które podpisały Umowę oraz złożone dokumenty - sprawdzono:

.....
data, pieczątka i podpis pracownika Banku

Algorytm obliczania liczby kontrolnej dla NRB

Liczbę kontrolną stosowaną przy nadawaniu NRB oblicza się według metody:

1. Do numeru jednostki organizacyjnej banku dodaje się z prawej strony numer porządkowy rachunku i usuwa się wszystkie spacje otrzymując ciąg:

   AAAAAAAABBBBBBBBBBBBBBBB

   gdzie: **AAAAAAAA** – 8-cyfrowy numer jednostki organizacyjnej banku,

   BBBBBBBBBBBBBBBB – 16-cyfrowy numer porządkowy rachunku,
2. Z prawej strony ciągu, o którym mowa w pkt 1, dodaje się 2-literowy kod Polski (PL) i dwa zera (00): **AAAAAAAABBBBBBBBBBBBBBBB*PL00***
3. W otrzymanym ciągu litery „PL" zamienia się na „2521", w wyniku czego otrzymuje się 30-cyfrową liczbę: **AAAAAAAABBBBBBBBBBBBBBBB*2521*00**,
4. Uzyskaną 30-cyfrową liczbę dzieli się przez **97**, a następnie oblicza się resztę z tego dzielenia, zwaną dalej „**NN**".
5. Oblicza się wartość liczby kontrolnej CC, odejmując NN od 98: **CC = 98 – NN**

   Jeśli uzyskamy wynik jednocyfrowego należy dodać zero wiodące.

Przykład

1) 1140 1225 4970 7903 9863 5698

   114012254970790398635698
2) 114012254970790398635698**PL00**
3) 114012254970790398635698**2521**00
4) 114012254970790398635698252100 / 97

   Reszta z dzielenia NN = **62**
5) CC = 98 – 62

   CC = 36
6) Nowy numer rachunku w standardzie NRB ma postać:

   36 1140 1225 4970 7903 9863 5698

Weryfikacja liczby kontrolnej dla NRB

Weryfikację liczby kontrolnej zawartej w NRB przeprowadza się według metody:

1. Do NRB z prawej strony dodaje się 2-literowy kod Polski (PL), a następnie liczbę kontrolną CC przenosi się z początku na koniec, w wyniku czego po usunięciu wszystkich spacji powstaje ciąg znaków:

   AAAAAAAABBBBBBBBBBBBBBBB**PLCC**

   gdzie: AAAAAAAA – 8-cyfrowy numer jednostki organizacyjnej banku,

   BBBBBBBBBBBBBBBB – 16-cyfrowy numer porządkowy rachunku,

   PL – 2- literowy kod Polski

   CC – liczba kontrolna w NRB
2. W otrzymanym ciągu litery „PL" zamienia się na „2521", w wyniku czego otrzymuje się 30-cyfrową liczbę:

   AAAAAAAABBBBBBBBBBBBBBBB**2521**CC,
3. Uzyskaną 30-cyfrową liczbę dzieli się przez 97, a następnie oblicza się resztę z tego dzielenia.
4. Reszta z dzielenia równa 1 oznacza, że liczba kontrolna jest zweryfikowana jako poprawna.

Przykład

1) 1140 1225 4970 7903 9863 5698

   114012254970790398635698**PL36**
2) 114012254970790398635698**2521**36
3) 114012254970790398635698252136 / 97

Reszta z dzielenia = 1

mBank.pl

REGULAMIN

OTWIERANIA, PROWADZENIA I ZAMYKANIA MIESZKANIOWYCH RACHUNKÓW POWIERNICZYCH W mBanku S.A.

Warszawa **czerwiec 2023 r.**

Spis treści:

ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE 3

ROZDZIAŁ 2. ZAWARCIE I WYKONYWANIE UMOWY MRP PRZEZ SYSTEM BANKOWOŚCI ELEKTRONICZNEJ 4

ROZDZIAŁ 3. ZASADY I TRYB ZAWARCIA UMOWY MIESZKANIOWEGO RACHUNKU POWIERNICZEGO 5

ROZDZIAŁ 4. OPROCENTOWANIE ŚRODKÓW NA MIESZKANIOWYM RACHUNKU POWIERNICZYM 6

ROZDZIAŁ 5. PEŁNOMOCNICTWA DO WYKONYWANIA UMOWY MIESZKANIOWEGO RACHUNKU POWIERNICZEGO 6

ROZDZIAŁ 6. KARTA 7

ROZDZIAŁ 7. UMOWY MIĘDZY DEWELOPEREM A NABYWCĄ 7

ROZDZIAŁ 8. WPŁATY NA MIESZKANIOWY RACHUNEK POWIERNICZY 7

ROZDZIAŁ 9. SKŁADKI NA DEWELOPERSKI FUNDUSZ GWARANCYJNY (DFG) 8

ROZDZIAŁ 10. ZAWIADOMIENIE I KONTROLA ZAKOŃCZENIA ETAPU REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO 8

ROZDZIAŁ 11. REALIZACJA DYSPOZYCJI DEWELOPERA WYPŁATY ŚRODKÓW Z MIESZKANIOWEGO RACHUNKU POWIERNICZEGO 9

ROZDZIAŁ 12. WYPŁATY Z MIESZKANIOWEGO RACHUNKU POWIERNICZEGO DLA NABYWCY 9

ROZDZIAŁ 13. WYCIĄGI Z MIESZKANIOWEGO RACHUNKU POWIERNICZEGO ORAZ RACHUNKU DO OBSŁUGI PRZEDSIĘWZIĘCIA I POTWIERDZANIE SALD 10

ROZDZIAŁ 14. USTAWOWA OCHRONA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH WPŁACONYCH NA MIESZKANIOWY RACHUNEK POWIERNICZY 10

ROZDZIAŁ 15. WYPOWIEDZENIE UMOWY MIESZKANIOWEGO RACHUNKU POWIERNICZEGO 11

ROZDZIAŁ 16. ZMIANA REGULAMINU 12

ROZDZIAŁ 17. POSTANOWIENIA KOŃCOWE 12

Załącznik:

Zasady postępowania w sytuacji zmiany, wycofania lub zaprzestania publikacji wskaźnika

ROZDZIAŁ 1. Postanowienia ogólne

§ 1

Regulamin określa zasady:

1/ otwierania,
2/ prowadzenia i
3/ zamykania

przez mBank S.A. otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych i zamkniętych mieszkaniowych rachunków powierniczych dla deweloperów w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zwanej dalej „Ustawą" lub każdej kolejnej ustawy ją zastępującej.

§ 2

To jest spis określeń, których używamy w Regulaminie. Rozumiemy je tak:

- **Bank** – mBank S.A; używamy także zwrotów typu „my" (np. „prowadzimy", „przyjmujemy", „zmieniamy"),
- **Deweloper –** deweloper w rozumieniu Ustawy,
- **dyspozycja wypłaty –** polecenie przelewu środków z MRP, złożone przez Dewelopera po spełnieniu warunków Umowy MRP,
- **identyfikator IBAN –** Międzynarodowy Numer Rachunku Bankowego używany w rozliczeniach transgranicznych. Określony jest w Zarządzeniu Prezesa NBP nr 7/2017 z dnia 20 lutego 2017 r. w sprawie sposobu numeracji banków i rachunków bankowych, zwanym dalej „Zarządzeniem",
- **identyfikator NRB** – Numer Rachunku Bankowego używany w rozliczeniach krajowych, określony w Zarządzeniu,
- **Karta –** „karta użytkownika MRP" – dla wykonywania Umowy przy użyciu internetowego systemu bankowości elektronicznej lub „Karta wzorów podpisów" (KWP) w postaci papierowej - do mieszkaniowego rachunku powierniczego,
- **mieszkaniowy rachunek powierniczy/ MRP –** otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy w rozumieniu Ustawy,
- **Nabywca –** nabywca w rozumieniu Ustawy. Także, jeżeli więcej niż jedna osoba zawarła z Deweloperem umowę deweloperską albo umowę objętą Ustawą,
- **oddział** – jednostka organizacyjna Banku prowadząca rachunki bankowe,
- **Oświadczenie Nabywcy** – oświadczenie Nabywcy, złożone z podpisem notarialnie poświadczonym, o zawarciu umowy deweloperskiej albo umowy objętej Ustawą między Deweloperem a Nabywcą. Oświadczenie Nabywcy powinno być składane także w przypadku cesji praw i obowiązków z umowy deweloperskiej albo umowy objętej Ustawą dokonanej przez Nabywcę,
- **otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy/ OMRP –** należący do Dewelopera otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w rozumieniu Ustawy, otwarty i prowadzony na podstawie Umowy,
- **Portal internetowy Grupy mBanku** (**Portal**) **–** serwis internetowy Grupy mBanku, będący systemem stron www posadowionych na serwerze internetowym Banku pod adresem internetowym www.mbank.pl,
- **przedsięwzięcie deweloperskie –** przedsięwzięcie deweloperskie w rozumieniu Ustawy; jeżeli nic innego nie wynika z Umowy MRP, w Regulaminie, jako przedsięwzięcie deweloperskie traktujemy także zadanie inwestycyjne, w rozumieniu Ustawy,
- **rachunek Nabywcy –** rachunek Nabywcy podany w Oświadczeniu Nabywcy albo w odrębnym oświadczeniu Nabywcy, na który zwrócimy środki pieniężne w przypadkach określonych w Umowie MRP,
- **rachunek do obsługi przedsięwzięcia –** rachunek Dewelopera prowadzony w Banku zgodnie z Regulaminem rachunku bieżącego obowiązującego Dewelopera. Jest on:
  - podany w umowie mieszkaniowego rachunku powierniczego – załącznik: *Wykaz numerów rachunków z oświadczeniem o mnemoniku*,
  - przeznaczony do obsługi przedsięwzięcia deweloperskiego, tj. w szczególności do wypłaty środków z MRP, rozliczeń zobowiązań z tytułu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, pobierania prowizji i opłat lub innych należności Banku z tytułu umowy MRP,
  - aby wpłacać środki na pokrycie składek DFG,
- **rachunek do obsługi przedsięwzięcia II –** rachunek przeznaczony do wypłaty środków z MRP oraz rozliczeń zobowiązań z tytułu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, jeśli Deweloper korzysta:
  - z kredytu w Banku albo w innym banku krajowym (jeżeli jest cesja wierzytelności z MRP) lub,
  - w innych przypadkach uzgodnionych z Deweloperem,

  podany w umowie mieszkaniowego rachunku powierniczego – załącznik: *Wykaz numerów rachunków z oświadczeniem o mnemoniku*,
- **rachunek bieżący** – rachunek Dewelopera prowadzony przez Bank na podstawie Zintegrowanej umowy rachunku bankowego albo umowy rachunku bankowego,
- **Regulamin –** Regulamin otwierania, prowadzenia i zamykania mieszkaniowych rachunków powierniczych w mBanku S.A.,
- **Regulamin rachunku bieżącego –** Regulamin otwierania, prowadzenia i zamykania Zintegrowanego rachunku bankowego w mBanku S.A., albo „Regulamin otwierania, prowadzenia, zamykania rachunków bankowych w mBanku S.A." dostępne pod adresem https://www.mbank.pl/pomoc/dokumenty/msp-korporacje/obsluga-biezaca/rachunki/,
- **system mCN -** internetowy system obsługi Klienta mBank CompanyNet (bankowość elektroniczna) udostępniany Deweloperowi na podstawie odrębnej umowy z Bankiem,
- **umowa deweloperska –** umowa deweloperska w rozumieniu Ustawy lub umowa dotycząca lokalu użytkowego (jeżeli zawarta z umową deweloperską i dotyczy tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego),
- **umowa objęta Ustawą** –niebędąca umową deweloperską, jedna z umów, o których mowa w art.2 ust.1 Ustawy oraz zawierana z nią jakakolwiek umowa, o których mowa w art. 2 ust.2 Ustawy,
- **Umowa mieszkaniowego rachunku powierniczego/ Umowa MRP** – Umowa:
  - otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (Umowa OMRP) albo,
  - zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego (Umowa ZMRP),

  zawarta między Bankiem a Deweloperem,
- **umowa rezerwacyjna –** umowa rezerwacyjna w rozumieniu Ustawy,

- **Ustawa** – ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym z 20 maja 2021 roku, (Dz. U. 2021 poz. 1177),
- **Użytkownik systemu mCN** – osoba fizyczna, która ma uprawnienia, aby korzystać z systemu mBank CompanyNet w imieniu i na rzecz Dewelopera. Wskazuje ją administrator systemu mCN,
- **wniosek o MRP** - „Wniosek o otwarcie mieszkaniowego rachunku powierniczego", będący załącznikiem do Umowy MRP,
- **zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy/ ZMRP** – należący do Dewelopera zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy w rozumieniu Ustawy, otwarty i prowadzony na podstawie Umowy ZMRP.

§ 3

1. Otwieramy i prowadzimy na podstawie Umowy MRP mieszkaniowe rachunki powiernicze w złotych. W ramach Umowy MRP:
   1/ przyjmujemy, przechowujemy i wypłacamy środki pieniężne powierzone Deweloperowi przez Nabywców na cele określone w umowach deweloperskich lub umowach objętych Ustawą w wykonaniu tych umów,
   2/ realizujemy składane przez Dewelopera dyspozycje wypłaty środków pieniężnych, po spełnieniu warunków wypłaty określonych w Umowie MRP, lub
   3/ zwracamy środki pieniężne Nabywcom, w przypadkach określonych w Umowie MRP lub Ustawie.
2. Umowę MRP zawieramy:
   1/ na zasadach i w sposób określony w Regulaminie,
   2/ z Deweloperem, spełniającym ustalone przez Bank warunki.
3. Przez cały okres obowiązywania Umowy MRP Deweloper dysponuje w Banku:
   1/ rachunkiem bieżącym oraz
   2/ rachunkiem do obsługi przedsięwzięcia oddzielnie do każdego przedsięwzięcia deweloperskiego.
4. Dla Deweloperów - osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą (w tym wspólników spółki cywilnej) - wymagamy powołania zarządcy sukcesyjnego i wskazania go w CEIDG.

§ 4

1. Regulamin jest integralną częścią Umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego. Wiąże obie strony przez okres trwania Umowy MRP.
2. W zakresie opisanym w Regulaminie zastosowanie mają odpowiednio postanowienia Regulaminu rachunku bieżącego, który obowiązuje Dewelopera.
3. W sprawach nieuregulowanych Umową MRP i Regulaminem stosuje się właściwe przepisy prawa, a w szczególności przepisy:
   1/ Ustawy,
   2/ ustawy o usługach płatniczych,
   3/ Kodeksu cywilnego,
   4/ Prawa bankowego
   z przepisami wykonawczymi.

ROZDZIAŁ 2. Zawarcie i wykonywanie Umowy MRP przez system bankowości elektronicznej

§ 5

1. Umowa mieszkaniowego rachunku powierniczego może być zawarta i wykonywana za pomocą systemu mCN (mCN).
2. Zobowiązujemy się:
   1/ zapewnić Deweloperowi dostęp do informacji bankowych,
   2/ zapewnić Deweloperowi dostęp do środków pieniężnych zgromadzonych na MRP, po spełnieniu warunków Umowy,
   3/ umożliwić wykonywanie Umowy za pośrednictwem systemu mCN, zgodnie z uprawnieniami do tego systemu, nadanymi przez Dewelopera w Karcie.
3. Użytkownik systemu mCN w szczególności może:
   1/ składać dyspozycje, zlecenia i dokumenty elektroniczne w systemie mCN,
   2/ składać i odbierać oświadczenia woli i wiedzy wymagane przy wykonywaniu Umowy MRP,
   3/ korzystać z raportów udostępnionych przez Bank dotyczących przedsięwzięcia deweloperskiego.
   Oświadczenia, które użytkownik składa i autoryzuje w systemie mCN podpisem elektronicznym (w tym złożonym z wykorzystaniem tokena) są oświadczeniami składanymi w postaci elektronicznej na podstawie art. 7 ustawy z 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe.
4. Deweloper wskazując w Karcie użytkowników systemu mCN udziela tym osobom pełnomocnictwa do:
   1/ składania dokumentów związanych z wykonywaniem umowy MRP w tym m.in. Oświadczeń Nabywcy,
   2/ składania dyspozycji wypłat z MRP oraz oświadczeń zawartych w tych dyspozycjach,
   3/ uzyskiwania informacji o saldzie rachunku i stopniu realizacji przedsięwzięcia,
   4/ składania zawiadomień o zakończeniu etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego oraz zawartych tam oświadczeń.
5. W systemie mCN udostępniamy aktualne wzory formularzy niezbędnych do wykonywania Umowy MRP, odpowiadające formularzom elektronicznym. W tym w szczególności są to wzory dyspozycji, wniosków i oświadczeń. W trakcie wykonywania Umowy MRP możemy zmieniać te wzory, informacja ta znajduje się w systemie mCN. Deweloper zobowiązuje się stosować aktualne wzory formularzy.
6. Jeżeli nie można wykonywać Umowy MRP przez system mCN, Deweloper składa konieczne dokumenty w postaci papierowej.
7. Dyspozycje, wnioski i oświadczenia składane za pomocą systemu mCN wywołują takie skutki prawne, jak odpowiednie oświadczenia woli i wiedzy Dewelopera składane na piśmie.
8. Deweloper zobowiązuje się korzystać z systemu mCN przez cały okres obowiązywania Umowy.
9. Na prośbę Banku Deweloper przedstawia oryginały dokumentów i oświadczeń przekazanych do Banku za pomocą systemu mCN.
10. Możemy wstrzymać świadczenie usług w systemie mCN, jeśli uniemożliwia to awaria systemu komputerowego lub telekomunikacyjnego Banku, do czasu usunięcia awarii.
11. Wstrzymanie świadczenia usług z powodu awarii systemu komputerowego lub telekomunikacyjnego nie jest naruszeniem warunków umowy.

ROZDZIAŁ 3. Zasady i tryb zawarcia Umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego

§ 6

1. Umowę MRP można zawrzeć:
   1/ w formie pisemnej lub równoważnej jej formie elektronicznej albo
   2/ w postaci elektronicznej określonej przez Bank.
2. Zawarcie Umowy MRP następuje na wniosek Dewelopera, w chwili podpisania Umowy MRP przez osoby upoważnione do składania oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych stron. Przy czym Bank składa podpis nie później niż trzeciego dnia roboczego dla Banku po otrzymaniu Umowy podpisanej przez Dewelopera.
3. Aby zawrzeć Umowę, Deweloper powinien mieć w Banku rachunek bieżący (lub pomocniczy).
4. Mamy prawo odmówić zawarcia Umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego bez podania przyczyny.
5. Zawiadamiamy Dewelopera przez system mCN o otwarciu MRP.
6. Środki wpłacone na MRP przed podpisaniem Umowy MRP przez obie Strony, Bank zwraca na rachunek nadawcy przelewu (wpłaty).

§ 7

1. Deweloper, który ubiega się o MRP składa:
   - w Banku:
   1/ wniosek o MRP,
   2/ sprawozdanie finansowe za ostatnie dwa lata, a przypadku:
      a. prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdanie finansowe za okres ostatniego roku,
      b. realizacji inwestycji przez spółkę celową – również sprawozdania finansowe wspólników albo akcjonariuszy Dewelopera, lub gdy wspólnikami albo akcjonariuszami Dewelopera są osoby fizyczne – oświadczenia o stanie majątkowym tych osób fizycznych,
   - w Banku albo wyznaczonemu przez Bank, upoważnionemu podmiotowi zewnętrznemu (jego podwykonawcom), przy pomocy których Bank dokonuje czynności związanych z otwarciem i prowadzeniem mieszkaniowego rachunku powierniczego:
   1/ decyzję o pozwoleniu na budowę budynku w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, a także, jeżeli zostały wydane, decyzje dotyczące sieci, dróg i innych obiektów zewnętrznych niezbędnych do realizacji i zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego,
   2/ projekty budowlane stanowiące załączniki do decyzji podanych w pkt 1 (do wglądu na terenie inwestycji),
   3/ informacje o zakresie planowanych zmian w projektach budowlanych podanych w pkt 2, jeżeli Deweloper planuje takie zmiany,
   4/ prospekt informacyjny dotyczący przedsięwzięcia deweloperskiego z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego oraz wzorem umowy zawieranej z Nabywcą,
   5/ harmonogram rzeczowo-finansowy przedsięwzięcia deweloperskiego,
   6/ budżet przedsięwzięcia deweloperskiego,
   7/ informacje dotyczące umowy z generalnym wykonawcą (jeżeli występuje), obejmujące nazwę generalnego wykonawcy i jego numer NIP, numer umowy, datę zawarcia, wartość umowy i wartość poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, zakres prac i daty wykonania prac w poszczególnych etapach.
2. Jeżeli będzie taka potrzeba, zwrócimy się do Dewelopera o dodatkowe dokumenty lub wyjaśnienia niezbędne, aby podjąć decyzję w sprawie zawarcia Umowy MRP.

§ 8

Wniosek o MRP podpisują osoby uprawnione do składania oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Dewelopera lub autoryzują w systemie mCN, jako dokument elektroniczny, osoby uprawnione do składania formularzy elektronicznych.

§ 9

1. Wszystkie dokumenty wymagane, aby otworzyć MRP, Deweloper składa w oryginałach lub ich odpisach poświadczonych notarialnie lub w postaci elektronicznej (skan oryginału).
2. Jeżeli otrzymamy kopie (skany) dokumentów możemy poprosić o ich oryginały. Po sprawdzeniu dokumentów, uwierzytelnimy kopie i zwrócimy oryginały Deweloperowi.

§ 10

1. Umowę MRP może podpisać pełnomocnik, gdy otrzymamy:
   1/ pełnomocnictwo z uwierzytelnionymi notarialnie podpisami osób podpisanych na pełnomocnictwie, które mają prawo składać oświadczenia woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Dewelopera, albo
   2/ pisemne pełnomocnictwo udzielone w obecności pracownika Banku przez osoby, które mają prawo składać oświadczenia woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Dewelopera, a pracownik Banku potwierdzi ich tożsamość.
2. Pełnomocnictwo, o którym mowa w ust. 1, powinno być do wykonywania czynności określonego rodzaju, m.in.:
   1/ do zawarcia i wykonywania Umowy MRP, w tym do wskazania osób uprawnionych do składania dyspozycji wypłat z MRP oraz oświadczeń zawartych w tych dyspozycjach,
   2/ do uzyskiwania informacji o saldzie rachunku i stwierdzeniu zakończenia etapów przedsięwzięcia deweloperskiego,
   3/ do składania zawiadomień o zakończeniu etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego oraz zawartych tam oświadczeń.
3. W pozostałym zakresie dotyczącym pełnomocnictw stosujemy odpowiednio postanowienia Regulaminu rachunku bieżącego obowiązującego Dewelopera.

§ 11

Deweloper możliwie szybko zawiadamia Bank o:
   1/ zmianach danych i informacji zawartych we wniosku o MRP oraz

2/ zmianach w dokumentach, które składał w Banku przy zawieraniu Umowy MRP.

Do zawiadomienia o zmianach należy złożyć odpowiedni dokument, z którego wynikają zmiany.

ROZDZIAŁ 4. Oprocentowanie środków na mieszkaniowym rachunku powierniczym

§ 12

1. Mieszkaniowe rachunki powiernicze są nieoprocentowane, chyba że co innego postanowimy w Umowie MRP.
2. Jeśli środki na mieszkaniowym rachunku powierniczym są oprocentowane, to zasady i wysokość oprocentowania określamy w Umowie: załącznik *Prowizje i opłaty*.
3. Możemy zmienić okresy kapitalizacji oraz wysokość oprocentowania i nie musimy z tego powodu wypowiadać Umowy MRP, jeśli wystąpi co najmniej jedna z okoliczności:
   1/ Rada Polityki Pieniężnej zmieni poziom stóp procentowych,
   2/ banki centralne państw zmienią poziom stóp procentowych dla walut, w których prowadzimy rachunki,
   3/ zmieni się wysokość stawek referencyjnych oprocentowania na międzybankowym rynku pieniężnym (WIBID, WIBOR, LIBOR, EURIBOR),
   4/ zmienią się lub zostaną wycofane stawki referencyjne oprocentowania na międzybankowym rynku pieniężnym (WIBID, WIBOR, LIBOR, EURIBOR),
   5/ zmienią się stopy rezerwy obowiązkowej,
   6/ zmienią sią zasady polityki NBP i zmiana ta wpłynie bezpośrednio na sytuację płynnościową sektora bankowego.
4. Jeżeli indeks lub wskaźnik referencyjny, na podstawie którego określa się oprocentowanie rachunku (Wskaźnik):
   1/ nie zostanie opublikowany,
   2/ przestanie być publikowany,
   3/ nie będzie mógł być stosowany,
   4/ zmieni się,
   Bank będzie postępować zgodnie z „Zasadami postępowania w sytuacji zmiany, wycofania lub zaprzestania publikacji wskaźnika" określonymi w Załączniku nr 1 do Regulaminu.
5. Załącznik nr 1 do Regulaminu stosuje się do wszystkich Umów, w tym do Umów, które zostały zawarte przed jego wprowadzeniem.
6. Aktualne stawki oprocentowania oraz informacje o zmianie stawek oprocentowania i przyczynach tych zmian, udostępniamy Deweloperowi w formie ogłoszeń w salach operacyjnych Banku lub na naszej stronie internetowej pod adresem: www.mbank.pl/informacje-dla-klienta/msp-korporacje/.

§ 13

1. Odsetki od środków pieniężnych zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym są płatne w okresach miesięcznych lub w dniu zamknięcia MRP.
2. Naliczamy oprocentowanie od dnia wpłaty środków na MRP, a kończymy naliczać z dniem, który poprzedza ich wypłatę.
3. Należne odsetki od środków pieniężnych zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym dopisujemy w dniu wypłaty do salda rachunku do obsługi przedsięwzięcia Dewelopera.
4. Wypłacamy środki w wysokości nominalnej – bez odsetek, jeśli dojdzie do:
   1/ rozwiązania umowy deweloperskiej albo umowy objętej Ustawą i przedstawienia przez Dewelopera i Nabywcę zgodnych oświadczeń woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym,
   2/ odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy objętej Ustawą,
   3/ wypowiedzenia przez Bank Umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego.

§ 14

1. Bank nie jest płatnikiem podatku dochodowego od odsetek za wyjątkiem sytuacji, gdy odsetki od wkładów pieniężnych należne są:
   1/ Deweloperowi, który jest osobą fizyczną z miejscem zamieszkania na terytorium Rzeczpospolitej Polskiej, albo
   2/ Deweloperowi, który nie ma na terytorium Rzeczpospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, siedziby lub zarządu (z uwzględnieniem postanowień umów o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartych przez Rzeczpospolitą Polską).
2. Jeśli zgodnie z przepisami podatkowymi lub umowami o unikaniu podwójnego opodatkowania od wypłacanych odsetek w Polsce pobiera się zryczałtowany podatek dochodowy (od osób fizycznych albo prawnych), Bank jako płatnik, potrąci kwotę podatku z wypłaconych odsetek.

ROZDZIAŁ 5. Pełnomocnictwa do wykonywania Umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego

§ 15

1. Deweloper może ustanowić pełnomocnika (pełnomocników) uprawnionego do wykonywania Umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego albo poszczególnych czynności. Pełnomocnictwa można udzielić w formie pisemnej lub elektronicznej.
2. Deweloper (administrator) wskazuje w Karcie osoby uprawnione do wykonywania Umowy MRP przez system mCN.
3. Pełnomocnikowi nie przysługuje prawo udzielania dalszych pełnomocnictw.

§ 16

Pełnomocnictwa stałego można udzielić, jako pełnomocnictwa:

1/ pełnego – w ramach którego pełnomocnik ma prawo do działania w takim samym zakresie jak Deweloper,

2/ szczegółowego – w ramach którego pełnomocnik, w zakresie określonym przez Dewelopera w treści pełnomocnictwa, ma prawo do poszczególnych czynności koniecznych do wykonywania Umowy MRP (w tym składania zawiadomień o zakończeniu etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, oświadczeń zawartych w tych zawiadomieniach oraz dyspozycji wypłat z mieszkaniowego rachunku powierniczego lub innych oświadczeń w imieniu Dewelopera).

§ 17

W pozostałym zakresie dotyczącym udzielania pełnomocnictwa stosujemy odpowiednio postanowienia Regulaminu rachunku bieżącego obowiązującego Dewelopera.

ROZDZIAŁ 6. Karta

§ 18

1. Karta jest dokumentem, w którym Deweloper ustala:
   1/ uprawnienia osób do składania formularzy elektronicznych w systemie mCN przy wykonywaniu Umowy MRP,
   2/ uprawnienia osób wykonujących Umowę MRP, jeżeli korzysta z karty wzorów podpisów (KWP) w postaci papierowej. KWP służy także do ewidencji wzorów ich podpisów.
2. Podpisy składane na dyspozycjach przez Dewelopera z wykorzystaniem podpisu kwalifikowanego powinny być zgodne z zasadami reprezentacji zawartymi w rejestrze przedsiębiorców KRS. Podpisy składane na dyspozycjach przez Dewelopera w formie pisemnej powinny być zgodne z KWP. Przed realizacją dyspozycji w formie pisemnej Deweloper składa w Banku KWP.

§ 19

W pozostałym zakresie dotyczącym Karty stosujemy odpowiednio postanowienia Regulaminu rachunku bieżącego obowiązującego Dewelopera.

ROZDZIAŁ 7. Umowy między Deweloperem a Nabywcą

§ 20

1. Deweloper zawiera umowę z Nabywcą zasadniczo zgodną ze wzorem umowy, która stanowi załącznik do prospektu informacyjnego, przekazanego Bankowi przy zawarciu Umowy MRP.
2. Deweloper w treści umowy deweloperskiej lub umowy objętej Ustawą przyporządkowuje Nabywcy wirtualny numer mieszkaniowego rachunku powierniczego odrębnie dla każdego lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego, wygenerowany zgodnie ze schematem opisanym w załączniku: *Wykaz numerów rachunków i oświadczenie o mnemoniku*, przy czym:
   1/ do poszczególnego lokalu mieszkalnego/ domu jednorodzinnego z przypisanym mu lokalem użytkowym (miejsce garażowe, komórka lokatorska itp.) ma być wygenerowany jeden wirtualny numer MRP;
   2/ w przypadku rozwiązania lub odstąpienia od umowy deweloperskiej lub innej umowy objętej Ustawą, wirtualny numer MRP nie może być ponownie wykorzystany w kolejnej umowie;
   3/ w przypadku cesji z umowy deweloperskiej lub innej umowy objętej Ustawą, wirtualny numer MRP pozostaje bez zmian.
3. Deweloper ponosi całkowitą odpowiedzialność za prawidłowe podanie przypisanego Nabywcy wirtualnego numeru rachunku bankowego w umowie deweloperskiej i w Oświadczeniu Nabywcy.

§ 21

1. Deweloper możliwie szybko zawiadamia Bank o:
   1/ zawarciu każdej umowy deweloperskiej lub umowy objętej Ustawą, w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego. Dostarcza do Banku poprawnie i kompletnie wypełnione Oświadczenie Nabywcy, zaraz po zawarciu każdej umowy,
   2/ zmianie danych zawartych w Oświadczeniu Nabywcy, zaraz po ich zaistnieniu (podpis Nabywcy powinien być zgodny z podpisem, o którym mowa w pkt. 1).
2. Deweloper dostarcza do Banku Oświadczenia Nabywcy w postaci dokumentu elektronicznego (skanu). Składa w tym celu odpowiedni wniosek za pośrednictwem systemu mCN. Bank wprowadza do systemów bankowych dane zawarte w Oświadczeniu Nabywcy nie później niż trzeciego dnia roboczego po dacie otrzymania czytelnego Oświadczenia Nabywcy z pełnym zakresem wymaganych danych. Informacja o realizacji wniosku będzie dostępna w systemie mCN.
3. Jeżeli Deweloper złoży w Banku Oświadczenie Nabywcy dotyczące tylko lokalu użytkowego, to powinien wskazać, z którym lokalem mieszkalnym/ domem jednorodzinnym, jest on powiązany. Jeśli brakuje takiej informacji, Bank nie wprowadzi do systemu danych dotyczących lokalu użytkowego.
4. Na prośbę Banku Deweloper zobowiązuje się złożyć w Banku bez zbędnej zwłoki (na adres podany przez Bank) wypis aktu notarialnego zawierający umowę deweloperską albo umowę objętą Ustawą (oraz ewentualne zmiany) lub oryginał Oświadczenia Nabywcy, przy czym Bank przyjmuje też wypisy aktów notarialnych sporządzone w formie elektronicznej (pdf).
5. Deweloper zawiera z nabywcami umowy deweloperskie do dnia uzyskania decyzji pozwolenie na użytkowanie dotyczące przedsięwzięcia deweloperskiego albo dnia wydania zaświadczenia o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu od zawiadomienia o zakończeniu budowy, a po tej dacie - inne umowy objęte Ustawą.

Rozdział 8. Wpłaty na mieszkaniowy rachunek powierniczy

§ 22

1. Na mieszkaniowym rachunku powierniczym gromadzimy wyłącznie środki pieniężne powierzone Deweloperowi na podstawie:
   1/ umowy deweloperskiej,
   2/ umowy objętej Ustawą.
   Uznaje się, że środki pieniężne wpłacone na mieszkaniowy rachunek powierniczy Nabywca powierzył Deweloperowi na podstawie wyżej przywołanych umów, zgodnie z Ustawą.
2. Wpłaty na mieszkaniowy rachunek powierniczy można dokonywać po wprowadzeniu przez Bank do systemów bankowych danych zawartych w Oświadczeniu Nabywcy, o czym Bank zawiadomi Dewelopera przez system mCN.
3. Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy.
4. Wpłaty dokonywane na rachunek bankowy przypisany Nabywcy księgujemy na MRP Dewelopera.
5. Bank dokonuje księgowań wpłat wyłącznie na podstawie numeru rachunku bankowego beneficjenta. Bank nie dokonuje weryfikacji nazwy beneficjenta z numerem rachunku beneficjenta lub z tytułem wpłaty.
6. Środki pieniężne wpłacone na rachunek powierniczy na podstawie umowy deweloperskiej lub umowy objętej Ustawą blokujemy od momentu ich wpłaty do czasu:
   1/ realizacji dyspozycji Dewelopera wypłaty środków pieniężnych na rachunek Dewelopera, lub
   2/ ich zwrotu Nabywcy.

§ 23

1. Bank na wniosek Nabywcy złożony osobiście w Banku zawiadamia Nabywcę o:
   1/ saldzie przypisanego danemu Nabywcy wirtualnego mieszkaniowego rachunku powierniczego,
   2/ dokonanych wpłatach i wypłatach dotyczących przypisanego danemu Nabywcy wirtualnego mieszkaniowego rachunku powierniczego.
2. Bank zanim udzieli informacji, o której mowa w ust. 1, sprawdza tożsamość Nabywcy na podstawie okazanego dokumentu tożsamości.

Rozdział 9. Składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (DFG)

§ 24

1. Deweloper zobowiązuje się zapewniać na rachunku do obsługi przedsięwzięcia środki na pokrycie składki na DFG, w terminie do 7 dni kalendarzowych od każdej wpłaty na wirtualny rachunek Nabywcy dokonanej w związku z realizacją:
   1/ umowy deweloperskiej albo
   2/ umowy objętej Ustawą,
   3/ umowy rezerwacyjnej powiązanej z którąś z tych umów.
2. Bank najpóźniej w następnym dniu roboczym po otrzymaniu wpłaty na rachunek wirtualny Nabywcy, udostępni Deweloperowi w systemie mCN informację o wysokości wpłaty i wyliczonej wysokości należnej składki na DFG od poszczególnej wpłaty.
3. Jeżeli w ciągu 3 dni kalendarzowych od dnia otrzymania informacji, o której mowa w ust. 2, Deweloper nie zgłosi przez system mCN zastrzeżeń co do zgodności całości wpłaty i wysokości składaki na DFG oznacza to, że wpłata jest z tytułu umowy deweloperskiej albo umowy objętej Ustawą, a wysokość składki jest naliczona prawidłowo (składka potwierdzona). Zastrzeżenie co do zgodności całości wpłaty i wysokości składki, Deweloper może złożyć w systemie mCN przez Wiadomość do Banku w temacie: "Mieszkaniowy rachunek powierniczy".
4. Wpłaty wskazane przez Dewelopera, jako wpłaty nienależne z tytułu umowy deweloperskiej albo umowy objętej Ustawą, dla której przypisano dany wirtualny numer rachunku, jeżeli nic innego nie wynika ze szczegółów danej wpłaty (tytuł przelewu nie wskazuje na związek z umową deweloperską lub umową objętą Ustawą), Bank zwraca w całości na rachunek nadawcy przelewu, bez odprowadzenia składki od tej nienależnej wpłaty.

§ 25

1. Bank obciąża rachunek do obsługi przedsięwzięcia odrębnie każdą składką potwierdzoną w terminie do 7 dni kalendarzowych od każdej wpłaty na wirtualny rachunek Nabywcy. Składki są pobierane zgodnie z kolejnością wpłat Nabywców i dostępnością na rachunku do obsługi przedsięwzięcia środków na pokrycie pełnej składki.
2. Bank odprowadza składkę na DFG w terminie do 7 dni kalendarzowych od dnia wpłaty na wirtualny rachunek Nabywcy i nie później, niż w dniu wypłaty środków z MRP na rzecz Dewelopera.
3. Jeżeli DFG zwróci składkę na rachunek prowadzony w Banku, to przekażemy ją Deweloperowi na rachunek do obsługi przedsięwzięcia.

Rozdział 10. Zawiadomienie i kontrola zakończenia etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego

§ 26

1. Deweloper zobowiązuje się zawiadomić Bank o zakończeniu realizacji każdego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego zgodnie z jego harmonogramem (w tym zgodnie z kolejnością określoną harmonogramem). Deweloper składa w systemie mCN „Zawiadomienia o zakończeniu etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego" („Zawiadomienie"). Zawiadomienie oraz zawarte w nim oświadczenia Dewelopera jest podpisane (autoryzowane) przez osoby reprezentujące Dewelopera, podane w Karcie.
2. Dokumenty konieczne do stwierdzenia przez Bank zakończenie realizacji poszczególnego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego Deweloper składa w formie skanu, jako załącznik do Zawiadomienia, przez system mCN. Dokumenty mogą być także przekazane wyznaczonemu przez Bank, upoważnionemu podmiotowi zewnętrznemu (jego podwykonawcom mającym odpowiednie uprawnienia budowlane).

§ 27

1. Bank wykonuje czynności kontrolne przewidziane w Ustawie, aby stwierdzić zakończenie danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego. Deweloper zobowiązuje się umożliwić Bankowi, a także osobom z odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi, dokonanie kontroli.
2. Kontroli dokonujemy bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie do 21 dni roboczych dla Banku, od dnia otrzymania kompletnego Zawiadomienia. W uzasadnionych przypadkach zastrzegamy sobie prawo wydłużenia terminu podanego w zdaniu poprzedzającym, jednak nie dłużej niż o kolejnych 10 dni roboczych dla Banku.
3. Deweloper zobowiązuje się zapewnić, aby zakończenie każdego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego obejmującego roboty budowlane, kierownik budowy stwierdził odrębnym wpisem w dzienniku budowy.
4. W ramach kontroli zakończenia etapu Deweloper zobowiązuje się na wezwanie Banku lub upoważnionej osoby z odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi, do:
   1/ składania wyjaśnień dotyczących realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego oraz celów, na które wykorzystano środki z OMRP,
   2/ przedstawienia dokumentacji potwierdzającej rozliczenie tych środków (w tym faktur),
   3/ przedstawiania dokumentów potwierdzających prowadzenie prac zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego oraz dokumentacją budowy i dokumentacja powykonawczą dotyczącą przedsięwzięcia deweloperskiego, złożoną w Banku,
   4/ złożenia oświadczeń wymaganych przez Bank.
5. W ramach kontroli Bank, w tym wyznaczona przez Bank osoba z odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi, uzyskuje prawo wglądu oraz kontroli dokumentacji związanej z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego i rachunków Dewelopera w Banku.
6. O wyniku kontroli Bank bez zbędnej zwłoki zawiadamia Dewelopera przez system mCN.

Rozdział 11. Realizacja dyspozycji Dewelopera wypłaty środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego

§ 28

1. W związku z realizacją przez Dewelopera umowy deweloperskiej, po dokonaniu czynności kontrolnych i weryfikacji dokumentów przewidzianych Ustawą, Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w złożonym w Banku harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz podanej w Oświadczeniu Nabywcy ceny przedmiotu umowy deweloperskiej, z zastrzeżeniem ust. 3.
2. W związku z realizacją przez Dewelopera umowy objętej Ustawą Bank, po dokonaniu czynności kontrolnych i weryfikacji dokumentów przewidzianych Ustawą, wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy objętej Ustawą, z wyjątkiem kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów ostatniego etapu określonego w złożonym w Banku harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz podanej w Oświadczeniu Nabywcy ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Kwotę należną za realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego Bank wypłaca Deweloperowi po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy objętej Ustawą, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca. Bank dokonuje kontroli czy Deweloper wypełnił obowiązki wobec DFG.

§ 29

Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone na zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy po dokonaniu kontroli przewidzianej w Ustawie, jeśli otrzyma wypis aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy objętej Ustawą, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca. Bank dokonuje kontroli czy Deweloper wypełnił obowiązki wobec DFG.

§ 30

1. Bank dokonuje wypłaty środków z MRP na podstawie poprawnie wypełnionej dyspozycji Dewelopera złożonej przez system mCN. Deweloper jest uprawniony do składania dyspozycji wypłaty dwa razy w miesiącu kalendarzowym po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, z wyłączeniem dyspozycji wypłaty złożonej wraz z aktem notarialnym.
2. Z zastrzeżeniem spełnienia warunków określonych w Umowie OMRP oraz ust. 3, prawidłowa dyspozycja wypłaty środków z MRP złożona:
   1/ do godziny 11:00, zostanie zrealizowana w tym samym dniu roboczym dla Banku,
   2/ po godzinie 11:00, zostanie zrealizowana nie później niż w następnym dniu roboczym dla Banku.
   W przypadku awarii lub przerwy w działaniu systemów informatycznych (w tym systemów zewnętrznych, np. ewidencja DFG, KRS, EKW, KRZ), Bank może nie wypłacić środków w dniach podanych powyżej.
3. Dyspozycja wypłaty środków pieniężnych złożona razem z wypisem aktu notarialnego umowy przenoszącej prawo własności lokalu mieszkalnego/ domu jednorodzinnego na Nabywcę powinna wskazywać w szczególności:
   1/ numer wirtualnego rachunku przypisanego Nabywcy,
   2/ kwotę i walutę wypłaty,
   3/ imię i nazwisko Nabywcy,
   4/ numer repertorium aktu notarialnego umowy przenoszącej prawo własności,
   5/ numery paragrafów w umowie przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy objętej Ustawą, które opisują rozliczenie środków wpłaconych na MRP oraz zgodę Nabywcy na ewentualne obciążenia, prawa i roszczenia osób trzecich.
   Z zastrzeżeniem spełnienia warunków określonych w Umowie MRP, złożenie aktu notarialnego umowy przenoszącej prawo własności stanowi dyspozycję wypłaty środków z MRP, która zostanie zrealizowana nie później niż w 5 dniu roboczym dla Banku.
4. Bank wstrzymuje wypłatę środków z MRP w przypadkach określonych w Ustawie. Przez system mCN Bank zawiadamia Dewelopera o odmowie realizacji dyspozycji i wyznacza Deweloperowi termin na usunięcie nieprawidłowości.
5. Po usunięciu nieprawidłowości Deweloper może złożyć ponownie dyspozycję wypłaty środków.
6. Wypłacie podlegają środki, od których Deweloper zapłacił należne składki na DFG.
7. Po otrzymaniu przez Bank wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawo własności lokalu/ domu jednorodzinnego (razem z lokalem użytkowym, jeśli występuje), środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym, przekraczające cenę podaną w tej umowie, w dniu zamknięcia MRP wypłacimy Deweloperowi, chyba że wraz z tym aktem notarialnym otrzymamy inną dyspozycję.

§ 31

Dyspozycję Dewelopera możemy zrealizować na:
1/ rachunek do obsługi przedsięwzięcia,
2/ rachunek do obsługi przedsięwzięcia II,
3/ w szczególnych przypadkach, uzgodnionych przez Strony podczas wykonywania Umowy – na rachunek podany w fakturze za roboty lub materiały, związane z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego.

Podstawą realizacji przez Bank dyspozycji wypłaty środków jest wyłącznie Umowa MRP.

ROZDZIAŁ 12. Wypłaty z mieszkaniowego rachunku powierniczego dla Nabywcy

§ 32

1. Oświadczenie woli Nabywcy lub Dewelopera o odstąpieniu od umowy deweloperskiej lub innej umowy objętej Ustawą powinny być złożone w formie pisemnej.
2. Jeśli Deweloper lub Nabywca odstąpią od umowy deweloperskiej lub innej umowy objętej Ustawą zgodnie z art. 43 Ustawy, wypłacimy Nabywcy należne mu środki, gdy otrzymamy i zweryfikujemy:

1/ oryginał (lub kopię) oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, zawierającego powołanie podstawy odstąpienia,
2/ oryginał (lub kopię) oświadczenia Nabywcy, złożonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, o zgodzie na wykreślenie z właściwej/ych księgi/ąg wieczystej/ych roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości (zgodę może zawierać oświadczenie, o którym mowa w pkt 1);
3/ dowód doręczenia oświadczeń, wskazanych w pkt 1/ i pkt 2/, drugiej stronie - jeżeli z żądaniem wypłaty występuje strona, która odstępuje.

3. Nie badamy zdarzeń, które są podstawą wypowiedzenia i skuteczności oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej lub umowy objętej Ustawą.
4. Środki należne Nabywcy przekażemy na rachunek podany w Oświadczeniu Nabywcy, chyba że Nabywca w oświadczeniu woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej lub umowy objętej Ustawą wskaże inny rachunek Nabywcy lub środki przysługują bankowi, który udzielił Nabywcy kredytu na zakup lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego.
5. Wypłacimy Nabywcy środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym zaraz po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej lub umowy objętej Ustawą, jednak nie później niż w terminie 15 dni roboczych dla Banku od dnia jego otrzymania, z zastrzeżeniem § 34.
6. Jeśli Nabywca lub Deweloper odstąpi od umowy deweloperskiej z przyczyn przewidzianych w tej umowie, a innych niż przewidzianych w Ustawie, postanowienia tego paragrafu stosuje się odpowiednio.

§ 33

1. Jeśli rozwiązanie umowy deweloperskiej albo umowy objętej Ustawą, wynika z innych przyczyn, niż te przewidziane w Ustawie lub w Umowie, strony przedstawią Bankowi:
   1/ akt notarialny potwierdzający rozwiązanie umowy oraz
   2/ zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym.
2. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym (wirtualnym rachunku) w nominalnej wysokości zaraz po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w ust. 1, jednak nie później niż w terminie 15 dni roboczych dla Banku od dnia jego otrzymania, z zastrzeżeniem § 34.

§ 34

1. Jeśli Bank otrzyma zawiadomienie od banku kredytującego zakup lokalu mieszkalnego/ domu jednorodzinnego przez Nabywcę o cesji wierzytelności, przekaże środki na rachunek banku kredytującego, jeżeli nie otrzyma od niego innej dyspozycji.
2. Jeśli Bank otrzyma zawiadomienie od banku kredytującego zakup lokalu mieszkalnego/ domu jednorodzinnego przez Nabywcę o korzystaniu z dofinansowania wkładu własnego ze środków budżetu państwa i odstąpienia przez Nabywcę lub Dewelopera od umowy deweloperskiej albo umowy objętej Ustawą, zwróci na rachunek banku kredytującego środki w wysokości dofinansowania, w imieniu i na rzecz Nabywcy. Jeżeli saldo wirtualnego mieszkaniowego rachunku powierniczego przypisanego Nabywcy nie pozwala na zwrot tych środków, to Deweloper zobowiązuje się zapewnić te środki Bankowi. Bank może pobrać z rachunku bieżącego Dewelopera środki, które stanowią ewentualną różnicę między kwotą dofinansowania, która podlega zwrotowi, a środkami, które znajdują się na rachunku wirtualnym przypisanym Nabywcy.

ROZDZIAŁ 13. Wyciągi z mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz rachunku do obsługi przedsięwzięcia i potwierdzanie sald

§ 35

1. Bank ustala saldo po każdej zmianie stanu mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz rachunku do obsługi przedsięwzięcia. Udostępnia Deweloperowi wyciągi bankowe z częstotliwością określoną w treści wniosku o MRP.
2. Wyciągi bankowe zawierają w szczególności informacje o zrealizowanych dyspozycjach i przeprowadzonych z tego tytułu rozliczeniach.
3. Wyciągi udostępniamy Deweloperowi drogą elektroniczną w formie plików elektronicznych w ramach systemu mCN. Za dzień, w którym Deweloper otrzyma wyciąg, uważamy dzień, w którym udostępniliśmy wyciąg drogą elektroniczną.

§ 36

W pozostałym zakresie dotyczącym wyciągów oraz potwierdzania sald z MRP i rachunku do obsługi przedsięwzięcia, stosujemy odpowiednio postanowienia Regulaminu rachunku bieżącego obowiązującego Dewelopera.

ROZDZIAŁ 14. Ustawowa ochrona środków pieniężnych wpłaconych na mieszkaniowy rachunek powierniczy

§ 37

1. Środki pieniężne wpłacone na mieszkaniowy rachunek powierniczy na podstawie umowy deweloperskiej albo umowy objętej Ustawą:
   1/ nie podlegają zajęciu w razie wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko Deweloperowi,
   2/ nie wchodzą do spadku po Deweloperze - w przypadku śmierci Dewelopera będącego osobą fizyczną.
2. Jeśli ogłoszono upadłość Dewelopera lub otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego, środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym wchodzą w skład odrębnej masy upadłości, która służy zaspokojeniu w pierwszej kolejności roszczeń Nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, objętych przedsięwzięciem deweloperskim.
3. Przysługujące Nabywcy środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym podlegają ochronie DFG w przypadkach i na warunkach podanych w Ustawie.

§ 38

1. Ochronie Bankowego Funduszu Gwarancyjnego (BFG) na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, zwanej dalej „Ustawą o BFG", podlegają depozyty (złotowe lub walutowe):
   1/ osób fizycznych,

2/ osób prawnych,
3/ jednostek organizacyjnych niemających osobowości prawnej, o ile mają zdolność prawną,
4/ szkolnych kas oszczędności,
5/ pracowniczych kas zapomogowo – pożyczkowych.

2. W ramach prowadzenia przez Bank mieszkaniowego rachunku powierniczego, deponentem jest każdy z Nabywców w granicach wynikających z ich udziału w kwocie zgromadzonej na rachunku, a w granicach pozostałej kwoty deponentem jest Deweloper.
3. Ochrona gwarancyjna, z zastrzeżeniem wyjątków określonych w ustawie o BFG, obejmuje środki:
   1/ od ich wpłaty na rachunek, nie później niż w dniu, który poprzedza spełnienie warunku gwarancji,
   2/ w całości – do wysokości równowartości w złotych 100 000 euro dla należności, które wynikają z czynności bankowych sprzed dnia spełnienia warunku gwarancji.
4. Do obliczenia wartości euro w złotych przyjmujemy kurs średni Narodowego Banku Polskiego z dnia spełnienia warunku gwarancji.
5. Równowartość w złotych kwoty 100 000 euro określa maksymalną wysokość roszczeń deponenta w stosunku do BFG. Nie ma znaczenia, ile środków pieniężnych i na ilu rachunkach w jednym banku miał deponent lub z ilu wierzytelności przysługują mu należności od banku.
6. Roszczenia z tytułu gwarancji przedawniają się po 5 latach od dnia spełnienia warunku gwarancji.
7. Ochroną BFG nie obejmuje środków pieniężnych i należności:
   1/ Skarbu Państwa,
   2/ Narodowego Banku Polskiego,
   3/ banków, banków zagranicznych oraz instytucji kredytowych, o których mowa w ustawie - Prawo bankowe,
   4/ spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowa i Krajowej Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej,
   5/ Bankowego Funduszu Gwarancyjnego,
   6/ instytucji finansowych, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 26 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012, dalej „rozporządzenie nr 575/2013”,
   7/ firm inwestycyjnych, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia nr 575/2013, i uznanych firm inwestycyjnych z państwa trzeciego, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 25 tego rozporządzenia,
   8/ osób i podmiotów, których nie zidentyfikował podmiot objęty systemem gwarantowania depozytów,
   9/ krajowych i zagranicznych zakładów ubezpieczeń oraz krajowych i zagranicznych zakładów reasekuracji, o których mowa w ustawie z dnia 11 września 2015 r. o działalności ubezpieczeniowej i reasekuracyjnej,
   10/ funduszy inwestycyjnych, towarzystw funduszy inwestycyjnych, funduszy zagranicznych, spółek zarządzających i oddziałów towarzystw inwestycyjnych, o których mowa w ustawie z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi,
   11/ otwartych funduszy emerytalnych, pracowniczych funduszy emerytalnych, powszechnych towarzystw emerytalnych i pracowniczych towarzystw emerytalnych, o których mowa w ustawie z dnia 28 sierpnia 1997 r. o organizacji i funkcjonowaniu funduszy emerytalnych),
   12/ jednostek samorządu terytorialnego,
   13/ organów władz publicznych państwa członkowskiego innego niż Rzeczpospolita Polska oraz państwa trzeciego, w szczególności rządów centralnych, regionalnych oraz jednostek samorządu terytorialnego tych państw.

ROZDZIAŁ 15. Wypowiedzenie Umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego

§ 39

1. Prawo wypowiedzenia Umowy MRP przysługuje wyłącznie Bankowi.
2. Bank może wypowiedzieć Umowę MRP tylko z ważnego powodu, w szczególności gdy wystąpi co najmniej jedna z sytuacji:
   1/ uchylono decyzję o pozwoleniu na budowę, która dotyczy przedsięwzięcia deweloperskiego,
   2/ Deweloper nie rozpoczął lub wstrzymał realizację przedsięwzięcia deweloperskiego, przez co przekroczył datę zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, podaną w harmonogramie o ponad 12 miesięcy,
   3/ Deweloper rażąco naruszył postanowienia Umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, Regulaminu lub Ustawy, w tym w szczególności:
      a) uniemożliwił Bankowi przeprowadzenie kontroli zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub złożył nieprawdziwe oświadczenia w trakcie prowadzenia przez Bank kontroli, lub
      b) dysponował środkami wypłaconymi z OMRP na cele inne, niż realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w umowie OMRP, lub
      c) wykorzystał mieszkaniowy rachunek powierniczy niezgodnie z Umową MRP lub z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, lub
      d) utrudniał Bankowi wykonywanie obowiązków wobec DFG,
   4/ wypowiedziano lub rozwiązano umowę rachunku bieżącego,
   5/ Deweloper podał nieprawdziwe informacje przy zawieraniu lub w trakcie realizacji Umowy MRP, albo zataił informacje istotne dla realizacji Umowy MRP,
   6/ Deweloper podjął działania, które mogą wywołać szkodę po stronie Banku,
   7/ zrealizowano cel, dla którego prowadzimy MRP,
   8/ Deweloper znalazł się w wykazie zamieszczanym na oficjalnej stronie internetowej Komisji Nadzoru Finansowego zawierającym publiczne ostrzeżenie Komisji Nadzoru Finansowego przed nieuczciwymi przedsiębiorcami (dotyczy również ujawnienia Dewelopera w wykazie zamieszczonym na oficjalnej stronie zagranicznego odpowiednika Komisji Nadzoru Finansowego zawierającym publiczne ostrzeżenie organu nadzoru finansowego przed nieuczciwymi przedsiębiorcami),
   9/ Deweloper nie przyjął zmian Regulaminu.
3. Termin wypowiedzenia Umowy MRP wynosi 60 dni. Bieg terminu wypowiedzenia liczy się od dnia doręczenia wypowiedzenia Deweloperowi. Termin wypowiedzenia może być krótszy, jeśli przed jego upływem Deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem.
4. Bank przekazuje informację Nabywcy o terminie, w którym wypowiedział Umowę MRP.
5. Środki zgromadzone na MRP przekazujemy na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku. Przedmiotem umowy rachunku z innym bankiem jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, którą wypowiedział Bank.

6. Podstawą wypłaty środków do innego banku jest dyspozycja dewelopera. Zrealizujemy ją, jeśli otrzymamy:
   1/ umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, którą Deweloper zawarł z innym bankiem albo
   2/ Oświadczenie innego banku, które potwierdza, że Deweloper zawarł z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego.
7. Jeśli Deweloper nie przedstawi dokumentów, o których mowa w ust. 6, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia Umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, Bank bez zbędnej zwłoki zwróci Nabywcom środki, które znajdują się na tym rachunku, na rachunek podany w Oświadczeniu Nabywcy, z zastrzeżeniem § 34.

§ 40

Wypowiedzenie przez Bank Umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego następuje w formie pisemnej i jest podpisane przez osoby uprawnione do składania oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Banku. Zawiadomimy Dewelopera o ważnym powodzie wypowiedzenia Umowy.

Rozdział 16. Zmiana Regulaminu

§ 41

1. Możemy zmienić postanowienia Regulaminu w czasie trwania Umowy MRP, w szczególności gdy wystąpi co najmniej jedna z sytuacji:
   1/ wchodzą w życie nowe lub zmieniają się obowiązujące przepisy prawa,
   2/ zmieniają się lub pojawią nowe interpretacje powszechnie obowiązujących przepisów prawa na skutek:
      a. orzeczeń sądów lub
      b. decyzji, rekomendacji, wytycznych lub zaleceń NBP, KNF, UOKiK, DFG lub innych organów władzy i administracji publicznej,
   3/ zmieniają się warunki rynkowe związane z postępem technologicznym i informatycznym, albo zmieniamy system informatyczny,
   4/ rozszerzamy lub zmieniamy sposób obsługi mieszkaniowego rachunku powierniczego,
   5/ musimy sprostować omyłki pisarskie, rachunkowe, a także zapewnić, aby postanowienia Regulaminu były jednoznaczne.
2. Zmiany, które wprowadzimy do Regulaminu nie zwiększają obowiązków, ani nie zmniejszają uprawnień Nabywców.
3. Nowy tekst Regulaminu lub zawiadomienie o zmianach przekazujemy Deweloperowi:
   1/ za pomocą linku na stronie logowania do systemu mCN oraz
   2/ przez publikację pod adresem www.mbank.pl/aktualnosci/msp-korporacje
4. W takim przypadku na stronie logowania do systemu mCN oraz pod adresem www.mbank.pl/aktualnosci/msp-korporacje udostępniamy informacje o dacie publikacji zmian Regulaminu oraz o dacie wejścia w życie tych zmian.
5. Za dzień doręczenia Deweloperowi zmian Regulaminu uważamy ósmy dzień od ich publikacji pod adresem www.mbank.pl/aktualnosci/msp-korporacje.
6. Deweloper co najmniej raz w tygodniu zobowiązuje się zapoznawać z informacjami publikowanymi: na stronie logowania do systemu mCN, pod adresem www.mbank.pl/aktualnosci/msp-korporacje.
7. Gdy Deweloperowi nie zgadza się przyjąć nowych postanowień Regulaminu, powinien złożyć pisemną odmowę. Ma na to 14 dni od doręczenia nowego tekstu Regulaminu lub zawiadomienia. Odmowa przyjęcia zmian Regulaminu jest podstawą do wypowiedzenia przez Bank Umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego.
8. Jeśli Deweloper nie złoży odmowy przyjęcia nowych postanowień Regulaminu w ciągu 14 dni od ich doręczenia, uznajemy, że je przyjął.

ROZDZIAŁ 17. Postanowienia końcowe

§ 42

1. Umowa mieszkaniowego rachunku powierniczego jest umową ramową w rozumieniu przepisów ustawy o usługach płatniczych.
2. Dla usług płatniczych, które świadczymy na podstawie Umowy, nie stosujemy przepisów:
   1/ działu II ustawy z 19 sierpnia 2011 r. o usługach płatniczych (za wyjątkiem art. 32a),
   2/ art. 34, art. 35-37, art. 40 ust. 3-4, art. 45, art. 46 ust. 2-5, art. 47, art. 48 oraz art. 51, art. 144-146 ustawy z 19 sierpnia 2011 r. o usługach płatniczych, lub
   3/ innych przepisów, które zmieniają przepisy z pkt 1 lub 2, gdy będzie to dopuszczalne.

§ 43

1. Deweloper nie ma prawa, bez uprzedniej pisemnej zgody Banku:
   1/ do dokonania cesji z Umowy MRP,
   2/ ustanawiania zastawów, innych zabezpieczeń na prawach z Umowy MRP lub
   3/ do innego dysponowania swymi prawami do środków pieniężnych zdeponowanych na mieszkaniowym rachunku powierniczym.
2. Bank może przyjąć do wiadomości cesję wierzytelności Nabywcy wobec Dewelopera z mieszkaniowego rachunku powierniczego na bank kredytujący zakup lokalu mieszkalnego/ domu jednorodzinnego, dokonaną na podstawie umowy przelewu wierzytelności, zawartej między Nabywcą a bankiem kredytującym zakup nieruchomości. Bank nie zobowiązuje się stosować postanowień umowy przelewu wierzytelności.
3. W przypadku zwrotu środków Nabywcy, skontaktujemy się z bankiem – cesjonariuszem, aby uzyskać informacje związane z wypłatą środków przypadających Nabywcy.

§ 44

Nie ponosimy odpowiedzialności za szkody spowodowane okolicznościami niezależnymi od Banku, w szczególności za działanie lub zaniechanie Dewelopera, awarię lub przerwę w działaniu zewnętrznych systemów informatycznych (np. ewidencji DFG, KRS, EKW, KRZ), działanie siły wyższej lub czynności władz publicznych.

§ 45

Przepisy o elementach zmiennych, takich jak:

1/ wysokość oprocentowania,
2/ terminy realizacji zleceń Dewelopera oraz
3/ inne regulacje do rachunków bankowych

są dostępne w salach operacyjnych Banku lub na stronie internetowej Banku. Przepisy te są wiążące dla Dewelopera z dniem, w którym wchodzą w życie przy wszelkich operacjach wykonywanych z mieszkaniowego rachunku powierniczego.

§ 46

1. Gdy Deweloper podał jako adres do korespondencji adres inny niż adres siedziby firmy – wszelkie pisma przesyłamy pod adres korespondencyjny podany w Umowie MRP przez Dewelopera.
2. Jeśli Deweloper nie powiadomi Banku o zmianie dotychczasowego adresu, pisemne zawiadomienia wysyłane przez Bank uważamy za skutecznie doręczone, jeżeli wyślemy je na ostatni znany nam adres Dewelopera.
3. Za datę doręczenia uważamy również datę pierwszego awizowania przesyłki poleconej, niedoręczonej, wysłanej pod ostatni znany nam adres Dewelopera.
4. Nie odpowiadamy za skutki działań spedytora przesyłek bankowych (np. poczty).
5. Ustępy 1-3 nie naruszają postanowień Regulaminu, na podstawie których Bank może składać Deweloperowi oświadczenia woli i wiedzy oraz zawiadomienia z wykorzystaniem systemu mCN.

§ 47

1. Deweloper może złożyć reklamację na usługi, które świadczymy na podstawie Umowy MRP:
   1/ w każdym naszym oddziale, który obsługuje Klientów. Listę oddziałów z adresami podajemy na stronie internetowej Banku,
   2/ pisemnie, ustnie (telefonicznie albo podczas kontaktu z naszym pracownikiem) oraz
   3/ elektronicznie, w szczególności przez system mCN.
2. Każda reklamacja powinna zawierać:
   1/ szczegółowy opis zdarzenia, które budzi zastrzeżenia,
   2/ oczekiwania Dewelopera co do sposobu rozwiązania reklamacji,
   3/ numer rachunku bankowego, nazwę Klienta, REGON oraz
   4/ dane osoby, która składa reklamację (imię, nazwisko, numer telefonu i adres e-mail).
3. Rozpatrujemy reklamacje w możliwie najkrótszym czasie. Termin ten nie powinien przekraczać 15 dni roboczych dla nas od dnia, kiedy otrzymaliśmy reklamację. W szczególnie skomplikowanych przypadkach wydłużymy czas odpowiedzi do maksymalnie 35 dni roboczych. Uprzedzimy o tym Dewelopera .
4. Gdy rozpatrzymy reklamację, zawiadomimy Dewelopera o jej wyniku. Na reklamację odpowiadamy pisemnie albo za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
5. Jeśli nie uwzględnimy roszczeń reklamacyjnych, Deweloper może wystąpić do nas o ponowne rozpatrzenie jego sprawy. Odwołanie Deweloper składa pisemnie w ciągu 14 dni od daty, kiedy otrzymał reklamację i podaje w nim dane z ust. 4.
6. Niezależnie od postępowania reklamacyjnego Deweloper może dochodzić przeciwko nam roszczeń na podstawie powszechnych przepisów prawa.
7. Naszą działalność nadzoruje Komisja Nadzoru Finansowego.
8. Postanowienia ust. 1-7 nie ograniczają prawa Dewelopera do dochodzenia przeciwko Bankowi roszczeń na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
9. Postanowienia ust. 1-8 nie ograniczają uprawnień reklamacyjnych Dewelopera, o których mowa w Rozdziale 13 Regulaminu „Wyciągi z mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz rachunku do obsługi przedsięwzięcia i potwierdzanie sald".

§ 48

Deweloper przyjmuje postanowienia Regulaminu przez fakt podpisania Umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego.

Zasady postępowania w sytuacji zmiany, wycofania lub zaprzestania publikacji wskaźnika

§1 **Definicje**

Pojęcia, których używamy w tym załączniku, oznaczają:

1. **administrator** – podmiot, który kontroluje opracowywanie wskaźnika;

2. **dzień zamiany wskaźnika** – późniejszy z dni:

dla ogłoszenia końca publikacji		**dla ogłoszenia braku zezwolenia**
a) pierwszy dzień po 15 dniach roboczych od ogłoszenia końca publikacji lub b) pierwszy dzień, w którym wskaźnik nie został opublikowany w związku z ogłoszeniem końca publikacji	albo	a) pierwszy dzień po 15 dniach roboczych od ogłoszenia braku zezwolenia lub b) pierwszy dzień, w którym nie możemy zgodnie z prawem stosować danego wskaźnika w jakichkolwiek umowach w związku z ogłoszeniem braku zezwolenia.

3. **kontrahent centralny** – licencjonowany kontrahent centralny, za pośrednictwem którego rozliczamy transakcje, które wykorzystują wskaźnik i zabezpieczają ryzyko jego zmian. Może to być:
   a) LCH Ltd,
   b) KDPW_CCP S.A. lub
   c) inny kontrahent centralny;

4. **korekta –** wartość lub działanie, które stosujemy, aby ograniczyć ekonomiczne skutki zastąpienia wskaźnika wskaźnikiem alternatywnym;

5. **kwotowanie** – cena, po której możemy zawrzeć transakcję na instrumencie bazowym. Instrumentem bazowym jest instrument, którego rynkową wartość mierzy wskaźnik. Takim instrumentem bazowym może być, np. otrzymany depozyt lub instrument finansowy. Pozyskujemy kwotowanie:
   a) w czasie zbliżonym do tego, w którym podmiot wyznaczający dla danego wskaźnika standardowo publikuje wskaźnik;
   b) dla transakcji o wielkość zbliżonej do nominału umowy, ale nie mniejszej niż standardowa wielkość dla danego instrumentu bazowego;

6. **podmiot wyznaczający:**
   a) organ nadzoru nad administratorem,
   b) bank centralny właściwy dla waluty wskaźnika,
   c) administrator lub
   d) organizacja branżowa, która przygotowuje propozycje zastąpienia wskaźnika. Określa ją organ nadzoru lub bank centralny właściwy dla waluty wskaźnika;

7. **publikacja** – publiczne udostępnienie informacji o wartości wskaźnika;

8. **wskaźnik -** indeks lub wskaźnik referencyjny, w oparciu o który określa się zobowiązania stron;

9. **wskaźnik alternatywny** – indeks lub wskaźnik referencyjny, który zastępuje wskaźnik w sytuacjach opisanych w załączniku;

10. **zdarzenie** – brak publikacji wskaźnika lub zdarzenie regulacyjne;

11. **zdarzenie kontrahenta centralnego** – sytuacja, w której kontrahent centralny zastępuje wskaźnik, który stosował w rozliczanych transakcjach, wskaźnikiem alternatywnym;

12. **zdarzenie regulacyjne**:
    a) **ogłoszenie końca publikacji** – sytuacja, w której podmiot wyznaczający:
       i. wydaje oficjalne oświadczenie, że przestaje (lub przestanie) na stałe publikować wskaźnik,
       ii. do wydania tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował ten wskaźnik;
    b) **ogłoszenie braku zezwolenia** – sytuacja, w której wiarygodne źródło ogłasza, że:
       i. wskaźnik nie zostanie zarejestrowany lub nie będzie wydana decyzja o ekwiwalentności wskaźnika lub
       ii. podmiot wyznaczający nie otrzymał, nie otrzyma, lub cofnięto mu lub zawieszono zezwolenie lub rejestrację dla opracowywania danego wskaźnika;

13. **stosowanie wskaźnika w danym dniu** – oznacza, że używamy wskaźnika opublikowanego tego dnia, aby ustalić wartość zobowiązania stron;

14. **stosowanie wskaźnika alternatywnego od danego dnia** – oznacza, że od tego dnia stosujemy wskaźnik alternatywny (z uwzględnieniem korekty), w tych dniach, w których zgodnie z umową mieliśmy stosować wskaźnik;

15. **umowa** – umowa między stronami, do której odnosi się ten załącznik;

16. **załącznik** – ten załącznik**.**
    Użyte w załączniku czasowniki w liczbie mnogiej, takie jak „ustalamy", „wybieramy" czy „zmieniamy" oznaczają czynności wykonywane przez bank.

§2 Wskaźnik alternatywny

1. Stosujemy wskaźnik alternatywny zamiast wskaźnika, gdy wystąpi:
   a) zdarzenie regulacyjne – od dnia zamiany wskaźnika lub
   b) brak publikacji wskaźnika bez związku ze zdarzeniem regulacyjnym – od dnia, w którym nie opublikowano wskaźnika do dnia jego ponownej publikacji.
2. Jeśli od dnia, w którym wystąpiło zdarzenie regulacyjne do dnia zamiany wskaźnika:
   a) nie opublikowano wskaźnika lub
   b) nie możemy zgodnie z prawem stosować wskaźnika,

wtedy:

   c) od razu ustalamy i stosujemy wskaźnik alternatywny nie czekając do dnia zamiany wskaźnika;
   d) od dnia zamiany wskaźnika ponownie ustalamy i stosujemy wskaźnik alternatywny.

Jako wskaźnik alternatywny możemy stosować:
1. wskaźnik alternatywny, który zamiast wskaźnika zastosował kontrahent centralny;
2. wskaźnik alternatywny, który zamiast wskaźnika rekomendował podmiot wyznaczający,
3. wskaźnik alternatywny, który wybraliśmy – wskaźnik alternatywny, który był przez nas stosowany zamiast wskaźnika w transakcjach pochodnych na rynku międzybankowym;
4. średnią arytmetyczną otrzymanych kwotowań – wyłącznie, gdy uzyskaliśmy co najmniej dwa kwotowania;
5. stopę referencyjną, którą stosuje bank centralny właściwy dla waluty wskaźnika – wyłącznie, jeśli nie mogliśmy zastosować poprzednich metod.

3. Wybieramy metodę z tabeli w ekonomicznie uzasadniony sposób. Uwzględniamy:
   a) praktykę na rynku międzybankowym oraz
   b) rozwiązania, które zastosowaliśmy na rynku międzybankowym.
4. Jeśli nie możemy swobodnie wybrać metody, stosujemy metody zgodnie z ich kolejnością w tabeli. Kolejną metodę stosujemy, gdy poprzednia nie dała rezultatu do dnia zamiany wskaźnika. Gdy kilka podmiotów wyznaczających lub kilku kontrahentów centralnych rekomenduje wskaźnik alternatywny, stosujemy wskaźnik alternatywny rekomendowany przez pierwszy z podmiotów wymienionych w definicji.
5. Jeśli wskaźnik alternatywny po uwzględnieniu korekty jest dostępny z dołu okresu dla którego jest wyliczane oprocentowanie (przez co wskaźnik alternatywny po uwzględnieniu korekty jest dostępny później niż wskaźnik który zastąpił) działania wymagające określenia wysokości wskaźnika alternatywnego po uwzględnieniu korekty wykonujemy odpowiednio później (np. później informujemy o wysokości należnych odsetek).

§3 Korekta

1. Po ustaleniu wskaźnika alternatywnego ustalamy korektę.
2. O korektę zmieniamy wartość wskaźnika alternatywnego. Korekta może być:

   a) wartością dodatnią, ujemną, zerową,
   b) określona wzorem lub metodą obliczenia.

   Korekta może stanowić jednorazową płatność.

3. Raz ustaloną korektę stosujemy przez cały czas stosowania wskaźnika alternatywnego.

Zasady postępowania, gdy stosujemy wskaźnik alternatywny, który stosuje lub rekomenduje inny podmiot	
Sytuacja	**Jak postępujemy?**

a) podmiot rekomendował korektę	stosujemy taką korektę
b) podmiot nie rekomendował korekty	nie stosujemy korekty
c) podmiot nie odniósł się do kwestii korekty	stosujemy korektę, którą wyznaczaliśmy w uzasadniony ekonomicznie sposób, z myślą o celu korekty
d) jako wskaźnik alternatywny stosujemy średnią kwotowań	nie stosujemy korekty
Zasady postępowania, gdy jako wskaźnik alternatywny stosujemy stopę referencyjną banku centralnego	
1. Dodajemy korektę do wartości wskaźnika alternatywnego. 2. Korekta jest równa historycznej medianie różnic między wskaźnikiem oraz stopą referencyjną: a) za okres 24 miesięcy (lub krótszy, jeśli wskaźnik lub stopę referencyjną publikowano krócej) przed: i. dniem zamiany wskaźnika albo ii. pierwszym dniem, w którym stosujemy wskaźnik alternatywny ze względu na brak publikacji (gdy nie ma dnia zamiany wskaźnika); b) dla różnic z każdego dnia w badanym okresie, w którym publikowano zarówno wskaźnik, jak i stopę referencyjną.	

§4 Zdarzenie kontrahenta centralnego

1. Gdy wystąpi zdarzenie kontrahenta centralnego, które nie jest konsekwencją zdarzenia regulacyjnego, od dnia wystąpienia tego zdarzenia możemy zamiast wskaźnika zastosować:
   a) wskaźnik alternatywny zamiast wskaźnika,
   b) korektę.
   które zastosował kontrahent centralny.

2. Gdy nie możemy swobodnie decydować o tym czy stosować pkt. 1 w przypadku gdy wystąpi zdarzenie kontrahenta centralnego, pkt. 1 stosujemy zawsze gdy wystąpi zdarzenie kontrahenta centralnego w odniesieniu do LCH Ltd.

§5 Zawiadomienia oraz zastrzeżenia

1. Przekazujemy klientowi informację o tym, jaki ustaliliśmy rodzaj wskaźnika alternatywnego i korekty. Postępujemy zgodnie z tabelą:

Zdarzenie	Co dalej?	Kiedy
zdarzenie regulacyjne	Ustalamy wskaźnik alternatywny i korektę. Przekazujemy informację o tym klientowi.	5 dni roboczych po dniu zamiany wskaźnika
brak publikacji wskaźnika (z powodu innego niż zdarzenie regulacyjne)	Ustalamy wskaźnik alternatywny i korektę. Przekazujemy informację o tym klientowi.	5 dni roboczych po braku publikacji wskaźnika
zdarzenie kontrahenta centralnego	Zawiadamiamy klienta, jeśli przyjęliśmy wskaźnik alternatywny i korektę kontrahenta centralnego	5 dni roboczych od zdarzenia kontrahenta centralnego
wyznaczyliśmy wskaźnik alternatywny i korektę	Klient może zgłosić zastrzeżenia z uzasadnieniem. Zgłoszenie to nie jest reklamacją.	5 dni roboczych od dnia, w którym klient otrzymał od nas informację
otrzymaliśmy zastrzeżenia od klienta	Sprawdzamy zastrzeżenia i: a) gdy uznajemy je w części lub całości – przekazujemy klientowi informację o tym jak zmieniliśmy wskaźnik alternatywny lub korektę; b) gdy nie uznajemy zastrzeżeń – przekazujemy klientowi odpowiedź z uzasadnieniem. Do umowy stosujemy wskaźnik alternatywny oraz korektę, które wyznaczyliśmy.	5 dni roboczych od dnia, w którym otrzymaliśmy uzasadnione zastrzeżenia

§6 Pozostałe informacje

1. W przypadku gdy Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi dotychczasowy Wskaźnik, postanowienia Załącznika odnoszące się do dotychczasowego Wskaźnika stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego z uwzględnieniem Korekty.
2. Zmiana metody ustalania wskaźnika, w tym zmiana, którą administrator uznał za istotną, nie jest:
   a) zmianą warunków umowy,

b) podstawą do korekty.

3. Publikujemy informacje o wskaźnikach i wskaźnikach alternatywnych na naszej stronie internetowej: https://www.mbank.pl/pomoc/akty-prawne/wskazniki/

Informacje o tym, jakie zastosowaliśmy wskaźniki alternatywne oraz korekty, przekazujemy przez naszą stronę internetową https://www.mbank.pl/pomoc/akty-prawne/wskazniki/

4. oraz:
   a) tak, jak zapisaliśmy w umowie,
   b) w systemie mCN – jeśli klient wykorzystuje go do komunikacji z nami lub
   c) pisemnie – w każdym innym przypadku.

Jeśli umowa zakłada komunikację pisemną, terminy zawiadomień liczymy od dnia publikacji informacji na naszej stronie internetowej.

mBank.pl

Aneks nr 1

do Umowy Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego
Nr 308264/186/24/02/N z dnia 20.08.2024 r. („Umowa")

zawarta w Oddziale Korporacyjnym Warszawa I
przez **mBank S.A.** z siedzibą: ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa I Oddział Korporacyjny Warszawa, spółka wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, KRS 0000025237**,** NIP: 526-021-50-88, o wpłaconym w całości kapitale zakładowym, którego wysokość według stanu na dzień 01.01.2024 wynosi PLN 169.860.668 zwana dalej „**Bankiem"**, który reprezentują pełnomocnicy, którzy podpisali Umowę kwalifikowanym podpisem elektronicznym **(nie dotyczy sytuacji gdy umowę Bank podpisał zaawansowaną pieczęcią elektroniczną)**
zwanym dalej „Bankiem",

oraz:

GREEN HOUSE DEVELOPMENT VII SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
siedziba i adres Klienta: UL. PUŁAWSKA 2, 02-566 WARSZAWA, POLSKA
wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydz.Gospod.KRS
numer KRS: 0000873745
numer NIP: 5213915157
kapitał zakładowy: 5 000,00 PLN

reprezentowany przez:

ADAM SADOWSKI, obywatelstwo (kraj): POLSKA, PESEL: [redacted]
dokument tożsamości: Dowód osobisty, seria i numer: [redacted], data wydania: 10.01.2018, termin ważności: 10.01.2028

rodzaj reprezentacji: Prezes zarządu

zwanym dalej „Deweloperem", a łącznie z Bankiem zwani „Stronami" lub odrębnie „Stroną"

zostaje zawarty Aneks nr 1 do Umowy, zwany dalej „Aneksem", o następującej treści:

Postanawia się, co następuje:

§ 1.

1. Strony zgodnie postanawiają, iż z dniem podpisania niniejszego aneksu (zwanego dalej: „Aneksem") wprowadzają do Umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Nr 308264/186/24/02/N z dnia 20.08.2024 r. (zwanej dalej „Umową") następujące zmiany:

    1. Zmianie ulega preambuła Umowy i przyjmuje następujące brzmienie:

        w związku z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego **Royal Garden Wilanów ramach przedsięwzięcia wybudowany zostanie zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych, razem powstanie 28 budynków, 56 lokali mieszkalnych**

        , zwanego dalej „Przedsięwzięciem deweloperskim",

zawieramy Umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego („Umowa"), o treści/ Umowa otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego („Umowa") o treści:

§ 2.

1. Wszystkie pozostałe postanowienia Umowy pozostają bez zmian.
2. Aneks został sporządzony w języku polskim, w formie elektronicznej z wykorzystaniem kwalifikowanych podpisów elektronicznych.
3. Niniejszy Aneks wchodzi w życie z dniem jego podpisania.
4. Datą zawarcia Aneksu jest data złożenia na Aneksie ostatniego z kwalifikowanych podpisów elektronicznych wymaganych do prawidłowej reprezentacji Banku.

Adam Krzysztof Sadowski Elektronicznie podpisany przez Adam Krzysztof Sadowski
Data: 2025.07.22 15:52:37 +02'00'

....

stempel firmowy i podpisy osób upoważnionych do składania oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych w imieniu Dewelopera

data, stempel firmowy i podpisy za Bank

Tożsamość osób, które podpisały dokument Umowy, oraz złożone dokumenty - sprawdzono:

.....

data, pieczątka funkcyjna i podpis pracownika Banku

Signed by / Podpisano przez:

Mikołaj Bartosz Jasiewicz

Date / Data: 2025-07-22 09:41

GREEN HOUSE development

Załącznik nr 5 do prospektu informacyjnego –
HARMONOGRAM PRZEDZIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
„ROYAL GARDEN WILANÓW"
w Warszawie przy ul. Zdrowej

określający etapy realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, procentowy, szacunkowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego oraz termin zakończenia każdego z etapów

ETAP	Zakres robót	Zaawansowanie robót narastająco	% udział etapu w kosztach realizacji inwestycji	Termin realizacji
Etap I	- Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę (PnB)	100%	**10%**	**Wrzesień 2024**
	- Wycinka drzew w zakresie PnB	100%		
	- Koszty zakupu gruntu	25%		
Etap II	- Koszty zakupu gruntu	75%	**15%**	**Październik 2024**
	- Potwierdzone wpisem przez Kierownika Budowy do dziennika Budowy rozpoczęcie prac budowlanych	100%		
	- Prace przygotowawczo-porządkowe oraz związane z zagospodarowaniem placu budowy (ogrodzenie terenu, budowa dróg dojazdowych, zaplecze)	100%		
	- Niwelacja terenu przygotowanie pod prace geotechniczne	100%		
Etap III	- Koszty zakupu gruntu	100%	**15%**	**Kwiecień 2025**
	- Roboty geotechniczne	50%		
	- Roboty ziemne (wykop)	10%		
Etap IV	- Roboty geotechniczne	100%	**10%**	**Czerwiec 2025**
	- Roboty ziemne (wykop)	90%		
Etap V	- Roboty ziemne (wykop)	100%	**10%**	**Listopad 2025**
	- Hydroizolacja płyty fundamentowej	100%		
	- Konstrukcja podziemia (płyta fundamentowa, garaż -1 oraz strop nad -1)	90%		
Etap VI	- Konstrukcja podziemna budynku (płyta fundamentowa, garaż -1 oraz strop nad -1)	100%	**10%**	**Luty 2026**
	- Konstrukcja nadziemna budynku - poziom 0, +1, +2	90%		
	- Ściany murowane działowe i wypełniające	50%		
	- Instalacje elektryczne	20%		
	- Instalacje sanitarne	20%		
Etap VII	- Konstrukcja nadziemna budynku - poziom 0, +1, +2	100%	**10%**	**Czerwiec 2026**
	- Ściany murowane działowe i wypełniające	100%		
	- Stolarka okienna i fasady	80%		
	- Dach pokrycie	90%		
	- Elewacja	50%		
	- Instalacje elektryczne	50%		
	- Instalacje sanitarne	50%		
	- Roboty wykończeniowe wewnętrzne - tynki	70%		
	- Roboty wykończeniowe wewnętrzne - posadzki	20%		

Etap VIII	- Stolarka okienna i fasady	100%	**10%**	**Listopad 2026**
	- Dach pokrycie	100%		
	- Elewacja	90%		
	- Instalacje elektryczne	80%		
	- Instalacje sanitarne	80%		
	Roboty wykończeniowe wewnętrzne - tynki	100%		
	Roboty wykończeniowe wewnętrzne - posadzki	70%		
Etap IX	- Instalacje sanitarne	100%	**10%**	**Marzec 2027**
	- Instalacje elektryczne	100%		
	- Roboty wykończeniowe wewnętrzne	100%		
	- Elewacja	100%		
	- Sieci zewnętrzne wraz z przyłączami do budynków	100%		
	- Zagospodarowanie terenu wraz z drogami i chodnikami	100%		
	- Wpis Kierownika budowy do dziennika budowy o zakończeniu prac budowlanych	100%		

GREEN HOUSE development

Royal Garden WILANÓW

Załącznik nr 6 do prospektu informacyjnego –
STANDARD WYKONANIA Przedsięwzięcia Deweloperskiego „ROYAL GARDEN Wilanów"
BUDYNEK APARTAMENTOWY
w Warszawie, dzielnica Wilanów przy ul. Zdrowej

OPIS OGÓLNY BUDYNKU

Budynek – konstrukcja i ściany:	konstrukcja	Konstrukcja żelbetowo-murowana.
	fundamenty	Płyta fundamentowa żelbetowa.
	stropy	Żelbetowy monolityczny i/lub prefabrykowane i/lub mieszany.
	ściany zewn., elewacje	Ściany murowane i/lub żelbetowe i/lub w lekkiej zabudowie szkieletowej (dotyczy 2 piętra). Wykończenie tynkiem i/lub inne rozwiązania przewidziane projektem.
	ściany między lokalowe	Ściany żelbetowe i/lub murowane.
	ściany wewnątrz lokalowe	Ściany murowane z bloczków gipsowych gr. 8/10 cm, szpachlowane na połączeniach płyt zgodnie ze standardem producenta.
Balkony, tarasy:	wykończenie podłóg	Balkony i tarasy na 2 piętrze – płyty gresowe na podkładkach. Tarasy na parterze w formie ogródków – trawniki.
	balustrada	Balustrady balkonów – szklane na konstrukcji aluminiowej i/lub metalowej.
	dodatkowe wyposażenie	Balkony i tarasy wyposażone w gniazdo elektryczne oraz oświetlenie zewnętrzne. Ogródki wyposażone w punkt czerpania wody.
	wygrodzenie ogródków	Wygrodzenie w postaci niskiego ogrodzenia systemowego, lub/i zielenią.
	instalacje w terenie	Możliwe występowanie instalacji w gruncie pod ogródkiem oraz elementów serwisowych do tych instalacji (np. włazy do studzienek, zawory itp.), do których należy umożliwić dostęp służbom technicznym. Obowiązuje zakaz ich zabudowy, zastawiania itp.
Okna, witryny:	stolarka okienna	W części ogólnej (wspólnej) – okna drewniane i/lub witryny w konstrukcji aluminiowej. W mieszkaniach – okna i drzwi balkonowe/tarasowe drewniane, parapety okienne z konglomeratu, parapety pod drzwiami balkonowymi, tarasowymi i oknami typu portfenetr nie są montowane, okna wyposażone w nawiewniki zgodnie z projektem architektonicznym. Na parterze okna i drzwi balkonowe wyposażone w rolety elektryczne.
	okno panoramiczne	Nad 2 piętrem dach wykonany w części w formie stałego (nieotwieranego) okna panoramicznego w konstrukcji aluminiowej.
Dźwigi:	Dźwigi osobowe zewnętrzne z możliwością odzyskiwania energii elektrycznej. Wyposażone w panel sterujący. Kabiny wykończone według indywidualnego projektu (zgodnie z projektem).	
Dostęp dla osób niepełnosprawnych:	Zapewniony: zewnętrzne pochylnie i dźwigi osobowe z przystankami przy wejściach do mieszkań.	
Instalacje sanitarne:	Instalacja wody ciepłej – źródło ciepła: pompy ciepła oraz szczytowy kocioł elektryczny; instalacja wspólna dla obu mieszkań w domu z indywidualnym opomiarowaniem dla każdego mieszkania.	
	Instalacja wody zimnej i hydrantowa – zasilanie z sieci miejskiej.	
	Instalacja CO – źródło ciepła: pompy ciepła oraz szczytowy kocioł elektryczny; instalacja wspólna dla obu mieszkań w domu z indywidualnym opomiarowaniem dla każdego mieszkania.	
	Kanalizacja sanitarna – podłączenie do sieci miejskiej.	
	Kanalizacja deszczowa – zagospodarowanie wody na działce inwestycyjnej.	
	Instalacja chłodzenia powietrza (tzw. „klimatyzacja") – budynek przystosowany do indywidualnego wykonania instalacji przez użytkowników – zgodnie z opisem wykończenia mieszkania poniżej.	
	Instalacja wentylacji mechanicznej lub grawitacyjna w częściach ogólnych i hybrydowa w mieszkaniach.	
	Instalacje oświetlenia podstawowego i awaryjnego oraz instalacja gniazdowa.	
	Ochrona przepięciowa, przeciwporażeniowa, odgromowa.	

Instalacje elektryczne i teletechniczne:	Systemy ochrony p.poż. zgodnie z projektem.	
	Instalacja telekomunikacyjna i RTV; anteny TV naziemnej i satelitarnej.	
	System detekcji tlenku węgla w garażu; zakaz wjazdu pojazdów zasilanych LPG.	
	Okablowanie dla systemu kamer CCTV.	
	System kontroli dostępu w częściach ogólnych: furtki na parterze przy wejściach do budynków, brama wjazdowa (pilot), furtki w ogrodzeniu (wybrane). W furtkach przy wejściach do budynku i głównym wejściu na teren zamontowane wideodomofony z kolorowym wyświetlaczem.	
	Instalacja internetowa – do mieszkań doprowadzona instalacja światłowodowa.	
	Inne instalacje – zgodnie z projektem.	
Klatki schodowe:	ogólne	Klatki schodowe zewnętrzne w konstrukcji żelbetowej i/lub stalowej i/lub mieszanej z obudową ażurową, wejście do lokalu z klatki schodowej.
	wykończenie stopni i podłóg	Spoczniki i biegi schodowe – elementy stalowe i/lub żelbetowe i/lub równoważne.
	zadaszenie	Na zadaszeniu klatki schodowej przewidziane miejsce do montażu urządzeń instalacji grzewczej.
	oświetlenie, osprzęt	Oprawy ścienne i/lub sufitowe, LED, sterowane czujkami ruchu.
	balustrady	Stalowe, malowane proszkowo lub równoważne.
Garaże, przejazd zadaszony:	dojazd do garaży	Do garaży dojazd zadaszonym przejazdem na poziomie kondygnacji -1.
	garaże	Na poziomie -1, pod każdym domem garaż dla obu mieszkań. Przewidziano dwa miejsca parkingowe dla każdego mieszkania. Przy garażu pomieszczenia techniczne dla lokalu.
	drzwi	Do pom. technicznych – stalowe lub równoważne, malowane proszkowo, o odporności pożarowej zgodnie z projektem, z samozamykaczem (jeśli wymagany).
	wykończenie podłóg	Płyta fundamentowa, żelbetowa, zatarta na gładko, impregnowana i/lub malowana farbami na bazie żywic całopowierzchniowo i/lub lokalnie.
	wykończenie ścian i słupów	Ściany murowane i żelbetowe oraz słupy żelbetowe bez malowania lub malowane. Częściowo okładziny izolacyjne termiczne.
	wykończenie sufitów	Stropy żelbetowe bez wykończenia. Częściowo okładziny izolacyjne termiczne.
	oświetlenie	Oprawy sufitowe, LED, nad ciągami głównymi, sterowane czujkami ruchu.
	oznakowanie miejsc parkingowych	Linie i numery miejsc parkingowych malowane wg projektu organizacji ruchu.
	pochylnia garażu	Beton wykończony w sposób uniemożliwiający pylenie i poślizg, beton szczotkowany lub wykończenie z kostki betonowej.
	brama garażowa	Brama rolowana lub segmentowa, otwierana automatycznie.
	miejsca parkingowe	Miejsca numerowane, stacjonarne. Możliwe miejscowe obniżenia przez prowadzone instalacje lub inne elementy wyposażenia budynku.
	samochody na gaz (LPG)	Zakaz wjazdu do garażu samochodów zasilanych gazem LPG lub innym czynnikiem cięższym od powietrza.
	niektóre instalacje	Garaż – system detekcji CO. Garaż – instalacja elektryczna dostosowana do doprowadzenia zasilania do ładowarek elektrycznych zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wymagane instalacje ochrony p.poż. zgodnie z projektem.
Śmietnik:	ogólne	Główne miejsce do gromadzenia odpadów stałych – pomieszczenie w osobnym budynku, na poziomie terenu. Na poziomie -1, przy garażach miejsce do tymczasowego gromadzenia odpadów.
	wykończenie podłóg	Płyta fundamentowa, żelbetowa, zatarta na gładko, impregnowana i/lub malowana farbami na bazie żywic całopowierzchniowo i/lub lokalnie.

	wykończenie ścian i słupów	Ściany murowane i żelbetowe oraz słupy żelbetowe bez malowania i/lub malowane. Częściowo okładziny izolacyjne termiczne. Nawierzchnia zmywalna do wysokości wymaganej przepisami.
	wykończenie sufitów	Stropy żelbetowe bez wykończenia. Częściowo okładziny izolacyjne termiczne.
	oświetlenie	Oprawy sufitowe, LED, nad ciągami głównymi, sterowane czujkami ruchu.
Zagospodarowanie terenu:	oświetlenie zewnętrzne	Oświetlenie terenu wokół budynków w formie opraw stojących lub elewacyjnych lub wbudowanych w nawierzchnię. Sterowanie czujkami ruchu i/lub czujnikami zmierzchowymi i/lub zegarem.
	dojazdy	Nawierzchnia utwardzona: kostka brukowa lub płyty betonowe; lokalnie możliwa nawierzchnia zielona wzmacniana zgodnie z projektem zagospodarowania terenu.
	chodniki	Nawierzchnia utwardzona: kostka brukowa lub płyty betonowe; lokalnie możliwa nawierzchnia zielona wzmacniana zgodnie z projektem zagospodarowania terenu.
	mała architektura	Ławki, kosze na śmieci itp. zgodnie z projektem zagospodarowania terenu.
	logo inwestycji	Logo – sposób wykonania i lokalizacja według projektu.
	zieleń	Humusowanie, skarpowanie, trawniki, nasadzenia – według indywidualnego projektu zieleni. Przewidywane miejscowe obniżenia terenu na potrzeby retencji wody deszczowej, obsadzone roślinnością.
	ogrodzenie	Teren częściowo ogrodzony. Ogrodzenie panelowe, malowane proszkowo.
	inne budynki i budowle	Na terenie budynek zawierający śmietnik, pomieszczenia techniczne. Możliwa lokalizacji elementów przyłączeniowych instalacji (np. elektrycznej).

MIESZKANIA

Wykończenie podłóg, ścian i stropu:	podłogi	Szlichta cementowa z pozostawieniem ok 2 cm na warstwę wykończeniową.
	schody	Schody techniczne; rozwiązanie docelowe do wykonania indywidualnego przez klienta.
	ściany murowane i żelbetowe	Tynk gipsowy kategorii 3. W łazienkach tynk zatarty „na ostro”.
	ściany działowe gipsowe	Ściany murowane z bloczków gipsowych gr. 8/10 cm, szpachlowane na połączeniach płyt zgodnie ze standardem producenta.
	stropy	Tynk gipsowy kategorii 3.
Wysokość pomieszczeń:	parter, piętro 1	Ok. 270 cm.
	piętro 2	Wysokość zróżnicowana, częściowo skosy.
Drzwi i okna:	drzwi wejściowe do mieszkania	Jednoskrzydłowe, antywłamaniowe.
	drzwi wewnętrzne	Brak. Dostawa i montaż ościeżnic wraz ze skrzydłem drzwiowym po stronie klienta, ościeża drzwiowe nietynkowane.
	okna i drzwi balkonowe	Zgodnie z opisem części ogólnej budynku. Na parterze okna i drzwi balkonowe wyposażone w rolety elektryczne.
Wyposażenie:	kuchnie / aneksy kuchenne	Zabudowa meblowa oraz sprzęty RTV/AGD po stronie klienta, bez wyposażenia, bez urządzeń sanitarnych, armatury oraz sprzętu kuchennego.
	łazienki	Bez wykończenia, bez urządzeń sanitarnych i armatury czerpalnej.
Balkony / tarasy:	balkony / tarasy	Zgodnie z opisem ogólnym budynku.
Instalacja elektryczna:	tablica mieszkaniowa	Natynkowa, lokalizacja zgodnie z projektem.
	okablowanie	Wtynkowe w ścianach tynkowanych oraz w bruzdach na prowadzenie przewodów w ścianach z bloczków gipsowych.
	osprzęt elektryczny	Zamontowane włączniki oraz gniazda elektryczne. Gniazda przeciwwilgociowe w łazienkach, kuchniach, aneksach kuchennych. Brak opraw oświetleniowych, pozostawione wypusty kablowe w miejscach określonych projektem.

	zasilanie płyty grzewczej	Instalacja zasilająca płytę grzewczą 400V do miejsca wskazanego w projekcie (aneks kuchenny / kuchnia).
Instalacja CO:	instalacja	Czynnik grzewczy z systemu pomp ciepła dla domu. Opomiarowanie indywidualne mieszkania. Rozprowadzenie instalacji w posadzce.
	grzejniki	Grzejniki płytowe (stojące i/lub wiszące). W łazienkach ogrzewanie podłogowe i grzejnik drabinkowy.
Instalacja wodociągowa (woda zimna i ciepła):	instalacja	Instalacja w mieszkaniu z tworzyw sztucznych, rozprowadzona w posadzce. Opomiarowanie indywidualne mieszkania oraz zawory – w miejscu przewidzianym projektem. Natynkowe podejścia do przyborów, do indywidualnej zabudowy, lokalizacja wg projektu.
	armatura	Brak. Instalacja zakończona zaślepkami.
Kanalizacja sanitarna:	instalacja	Instalacja w mieszkaniu z tworzyw sztucznych. Natynkowe podejścia do przyborów, do indywidualnej zabudowy, lokalizacja wg projektu. Podejście kanalizacji WC zakończone na ścianie szachtu instalacyjnego.
Wentylacja:	ogólne	Instalacja wyciągowa hybrydowa wg projektu. W oknach nawietrzaki.
	okap kuchenny	Instalacja do podłączenia okapów kuchennych wg projektu.
Teletechnika:	tablica mieszkaniowa	Skrzynka teletechniczna natynkowa – umiejscowienie wg projektu.
	inst. internetowa, telefoniczna i RTV	Instalacja światłowodowa, instalacja telewizji naziemnej i telewizji satelitarnej doprowadzona do teletechnicznej tablicy mieszkaniowej w każdym mieszkaniu. W mieszkaniu instalacja kablowa – łącząca gniazda z tablicą teletechniczną, podtynkowa lub w bruzdach (jak instalacja elektryczna).
	gniazda antenowe	3 szt. (salon, dwa pokoje / sypialnie).
	gniazda internetowe	4 szt. (salon, dwa pokoje / sypialnie, pomieszczenie obok przedsionka).
	Wideodomofon / domofon	Mieszkanie wyposażone w panel bez monitora montowany natynkowo w pobliżu drzwi wejściowych do lokalu. Instalacja przystosowana do wymiany panelu na wideodomofon.
Chłodzenie powietrza („klimatyzacja"):	instalacja	Mieszkanie przystosowane do wykonania w nim instalacji schładzania powietrza (tzw. „klimatyzacji").

Warszawa, dnia 28 sierpnia 2024 r.

Green House Development VII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

ulica Puławska nr 2

02-566 Warszawa,

KRS: 0000873745

dotyczy: promesy bezobciążeniowego wyodrębnienia lokalu

JS ADMINISTRATOR spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: 00-685 Warszawa, ul. Poznańska 23 lok. 6) wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001015280, posiadająca NIP: 5252940863, REGON: 524270113 (dalej także **„JS ADMINISTRATOR")**, oświadcza, że:

1) w księdze wieczystej KW nr WA2M/00120622/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Wilanów, stanowiącej działkę nr 2/1, o obszarze 0,3679 ha, z obrębu 1-10-25,

2) w księdze wieczystą KW nr WA2M/00550484/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Wilanów, stanowiącej działkę nr 2/8, o obszarze 0,2664 ha, z obrębu 1-10-25,

3) w księdze wieczystej KW nr WA2M/00550477/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Wilanów, składającej się z działek o numerach 3/3 i 5/3, o łącznym obszarze 1,3054 ha, z obrębu 1-10-25,

4) w księdze wieczystą KW nr WA2M/00172092/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Wilanów, stanowiącej działkę nr 4/3, o obszarze 0,2700 ha, z obrębu 1-10-25,

5) w księdze wieczystej KW nr WA2M/00172093/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Wilanów, stanowiącej działkę nr 4/4, o obszarze 0,2700 ha, z obrębu 1-10-25,

6) w księdze wieczystej KW nr WA2M/00172094/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Wilanów, stanowiącej działkę nr 4/5, o obszarze 0,2700 ha, z obrębu 1-10-25,

7) w księdze wieczystej KW nr WA2M/00172095/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Wilanów, stanowiącej działkę nr 4/6, o obszarze 0,1325 ha, z obrębu 1-10-25,

8) w księdze wieczystej KW nr WA2M/00550462/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Wilanów, stanowiącej działkę nr 4/10, o obszarze 0,0696 ha, z obrębu 1-10-25,

(nieruchomości wskazane w pkt 1)-8) dalej łącznie jako **„Nieruchomość"**)

wpisana jest hipoteka umowna łączna do sumy 116000000,00 zł (sto szesnaście milionów złotych) na rzecz spółki pod firmą JS ADMINISTRATOR spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 524270113, KRS 0001015280) jako administratora hipoteki; wierzytelność i stosunek prawny: A) zwrot pożyczek udzielonych w ramach limitu do 70.000.000,00 PLN wraz z odsetkami w terminie do dnia 15 stycznia 2027 roku lub wcześniej w przypadkach określonych umowie, na warunkach przewidzianych postanowieniami umowy wraz z ewentualnymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie oraz wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków poniesionych przez wierzyciela w związku z dochodzeniem wykonania zobowiązań pieniężnych z tytułu umowy pożyczki, w szczególności kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego; B) obowiązek zapłaty przez poręczyciela tj. Green House Development VII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, NIP: 5213915157, REGON: 387713958, KRS 0000873745, należności z tytułu wykupu 52 obligacji serii A na okaziciela, niemających postaci dokumentu, o wartości nominalnej 250.000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 13.000.000,00 zł, i zapłaty oprocentowania od obligacji serii A na wypadek, gdyby emitent to jest spółka pod firmą Green House Development XI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 528863382, NIP: 5214072985, KRS 0001110116, powyższych zobowiązań nie wykonał, mimo upływu terminu ich wymagalności, obowiązku zapłaty odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w wykonaniu powyższych świadczeń, obowiązku zapłaty wszelkich udokumentowanych i uzasadnionych opłat, poniesionych kosztów i wydatków związanych z umową poręczenia, a dotyczących windykacji płatności, zabezpieczenia i egzekucji zabezpieczonych zobowiązań, wliczając w to koszty obsługi prawnej; C) obowiązek zapłaty przez poręczyciela, tj. AB Wilanów Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS 0001073911, NIP: 5214048171, REGON: 527138555, należności z tytułu wykupu 52 obligacji serii A na okaziciela, niemających postaci dokumentu, o wartości nominalnej 250.000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 13.000.000,00 zł, i zapłaty oprocentowania od obligacji serii A na wypadek, gdyby emitent to jest spóła pod firmą Green House Development XI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 528863382, NIP: 5214072985, KRS 0001110116, powyższych zobowiązań nie wykonał, mimo upływu terminu ich wymagalności, obowiązku zapłaty odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w wykonaniu powyższych świadczeń, obowiązku zapłaty wszelkich udokumentowanych i uzasadnionych opłat, poniesionych kosztów i wydatków związanych z umową poręczenia, a dotyczących windykacji płatności, zabezpieczenia i egzekucji zabezpieczonych zobowiązań, wliczając w to koszty obsługi prawnej; D) obowiązek zapłaty przez poręczyciela tj. Green House Development VII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, NIP: 5213915157, REGON: 387713958, KRS 0000873745, należności z tytułu wykupu 180 obligacji serii B na okaziciela, niemających postaci dokumentu, o wartości nominalnej 250.000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 45.000.000,00 zł, i zapłaty oprocentowania od obligacji serii B na wypadek, gdyby emitent to jest spółka pod firmą Green House Development XI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 528863382, NIP: 5214072985, KRS 0001110116, powyższych zobowiązań nie wykonał, mimo upływu terminu ich wymagalności, obowiązku zapłaty odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w wykonaniu powyższych świadczeń, obowiązku zapłaty wszelkich udokumentowanych i uzasadnionych opłat, poniesionych kosztów i wydatków związanych z umową poręczenia, a dotyczących windykacji płatności, zabezpieczenia i egzekucji zabezpieczonych zobowiązań, wliczając w to koszty obsługi prawnej; E) obowiązek zapłaty przez poręczyciela tj. AB Wilanów Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS 0001073911, NIP: 5214048171, REGON: 527138555, należności z tytułu wykupu 180 obligacji serii B na okaziciela, niemających postaci dokumentu, o wartości nominalnej 250.000,00

zł każda i łącznej wartości nominalnej 45.000.000,00 zł, i zapłaty oprocentowania od obligacji serii B na wypadek, gdyby emitent to jest spółka pod firmą Green House Development XI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 528863382, NIP: 5214072985, KRS 0001110116, powyższych zobowiązań nie wykonał, mimo upływu terminu ich wymagalności, obowiązku zapłaty odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w wykonaniu powyższych świadczeń, obowiązku zapłaty wszelkich udokumentowanych i uzasadnionych opłat, poniesionych kosztów i wydatków związanych z umową poręczenia, a dotyczących windykacji płatności, zabezpieczenia i egzekucji zabezpieczonych zobowiązań, wliczając w to koszty obsługi prawnej., umowa pożyczki i przelewu wierzytelności z dnia 04 lipca 2024 roku oraz umowy poręczenia z dnia 04 lipca 2024 roku.

JS ADMINISTRATOR **oświadcza, że wyrazi zgodę** na zwolnienie spod opisanej wyżej hipoteki lokali, które powstaną w ramach inwestycji deweloperskiej polegającej na budowie na części Nieruchomości zespołu 20 lub 28 (dwudziestu lub dwudziestu ośmiu) budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych, realizowanej przez spółkę pod firmą Green House Development VII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON 387713958, KRS 0000873745) („Deweloper"), to jest wyrazi zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokali i przeniesienie ich własności na rzecz poszczególnych nabywców tych lokali, w ten sposób, że dany lokal nabywany przez danego nabywcę zostanie zwolniony spod opisanej wyżej hipoteki (wyrażona zostanie zgoda na bezobciążeniowe wyodrębnienie danego lokalu i przeniesienie jego własności na danego nabywcę)

po wpłaceniu przez danego nabywcę danego lokalu mieszkalnego wszystkich należności z tytułu umowy dotyczącej wybudowania i sprzedaży danego lokalu, odpowiednio na następujące rachunki:

- przyporządkowany danemu nabywcy wirtualny numer mieszkaniowego rachunku powierniczego (przyporządkowany zgodnie z zawartą przez Dewelopera z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie („Bank") w dniu 20 sierpnia 2024 roku umową otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (#) Nr 308264/186/24/02/N oraz na podstawie umowy deweloperskiej dotyczącej danego lokalu i danego nabywcy) – w odniesieniu do wpłat z tytułu ceny nabycia lokali mieszkalnych, które zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 roku, poz. 1177, z późn. zm.) winny być dokonywane na rachunek powierniczy,

- rachunek o numerze 10 1140 1010 0000 3082 6400 3001 prowadzony przez Bank – w odniesieniu do wszystkich pozostałych wpłat tytułem ceny nabycia przez nabywców lokali w przedmiotowej inwestycji

W imieniu JS ADMINISTRATOR sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie:

Pusta strona

KANCELARIA NOTARIALNA
Olga Bogusz Notariusz,
Łucja Kalisz Notariusz
Spółka Cywilna
03-729 Warszawa, ul. Targowa 69 lok. 3
Tel. 022 618 57 82, 022 618 41 66,
NIP: 113 264 37 93

Repertorium A nr 4190 **/2024** ----------

Dnia dwudziestego ósmego sierpnia dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (28-08-2024r.) poświadczam, że podpis na załączonym dokumencie złożyła własnoręcznie przede mną **Olgą Bogusz notariuszem w Warszawie** prowadzącą Kancelarię Notarialną przy ulicy Targowej nr 69 lok. 3 w Warszawie, przybyłą do budynku przy ulicy Poznańskiej 23 lok. 6 w Warszawie: ----------

Matylda Małgorzata Juzala, według oświadczenia zamieszkała: (98-200) Sieradz, ulica Jagiellońska nr 18 m. 16, której tożsamość ustaliłam na podstawie dowodu osobistego nr DCD331885, ważnego do dnia 17 marca 2031 roku, PESEL: 80061808223, ----------

działająca za spółkę pod firmą: **JS Administrator Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, adres: ul. Złota nr 59, 00-120 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001015280, REGON: 524270113, NIP: 5252940863, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 złotych, jako Członek Zarządu uprawniony do jednoosobowej reprezentacji, stosownie do okazanej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobranej w dniu dzisiejszym na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym. ----------

Opłaty wynoszą: ----------

- taksa notarialna na podstawie § 13 § 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej --------- ---------- 40,00 zł,

- podatek od towarów i usług według stawki 23% na podstawie art. 5, 8, 41 ust. 1 i 146 ef) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług ------- 9,20 zł.

Niniejsza czynność notarialna obejmuje jedynie poświadczenie własnoręczności podpisu. Notariusz nie badała treści załączonego dokumentu. ----------

Olga Bogusz
Notariusz w Warszawie

NOTARIUSZ
W WARSZAWIE