

Wzór z dnia 08.05.2025 roku.

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia
prospektu

.....

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	ARKADA PROJEKTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bydgoszczy, KRS 0000984244.	
Adres	ul. Fordońska 2, 85-085 Bydgoszcz	
Numer NIP i REGON	NIP: 554-292-78-36	REGON: 360607909
Numer telefonu	52 361 61 61 wew. 5; 577 555 301;	
Adres poczty elektronicznej	sekretariat@arkada-invest.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.arkada-invest.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
--

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	BALATON ul. Ceramiczna 5 Bydgoszcz
Data rozpoczęcia	Lipiec 2018
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Grudzień 2021
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	

Adres	NEST ul. Gołębia 67 Bydgoszcz
Data rozpoczęcia	październik 2019r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	lipiec 2022r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ForDOM ul. Produkcyjna 3 Bydgoszcz
Data rozpoczęcia	Listopada 2021r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Lipiec 2023r.

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	Ul. Toruńska 136 w Bydgoszczy, działki o nr ew. 8 i 9, w obr. 191	
Nr księgi wieczystej	BY1B/00002682/5, oraz BY1B/00018404/8	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Deweloper będzie finansował przedsięwzięcie kredytem inwestycyjnym.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	-	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) W sąsiedztwie inwestycji znajduje się ul. Toruńska, mogąca wytwarzać hałas przekraczający wartości dopuszczalne.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Uchwała Nr LXII/1263/22 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 14 grudnia 2022 r. https://www.mpu.bydgoszcz.pl/studium/
	Plan ogólny gminy	Nie dotyczy

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

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

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

	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	W części teren inwestycji położony jest w granicach mpzp „Wzgórze Wolności” w Bydgoszczy (Uchwała Nr XXXVI/585/97 Rady Miejskiej Bydgoszczy z dnia 19 marca 1997 r.)
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne ⁴	Brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	W części działek jest to teren zieleni parkowej
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	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

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.

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
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	Mpzp „Wzgórze Wolności”: teren usług handlu i administracji, teren usług zdrowia, teren zieleni parkowej; mpzp „Babia Wieś-Brda-Toruńska”: teren zabudowy usługowej sportu i rekreacji, teren zieleni urządzonej publicznej, teren drogi publicznej - ulica klasy głównej ruchu przyspieszonego z wydzielonym torowiskiem tramwajowym, teren drogi publicznej - ulica klasy głównej z wydzielonym torowiskiem tramwajowym
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,5
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie ustala się
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	25%
	Maksymalna wysokość zabudowy	24,0 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	60%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	a) min. 15 - przypadających na 1000 m2 powierzchni użytkowej obiektów administracyjno-biurowych itp., b) min. 12 - przypadających na 1000 m2 powierzchni użytkowej obiektów handlowych, gastronomicznych, c) min. 16 oraz dodatkowo 1 dla autobusów - przypadających na 200 miejsc użytkowych obiektów widowiskowych, sportowych, kin, teatrów, d) min. 5 - przypadających na 100 studentów/zatrudnionych/użytkowników obiektów naukowobadawczych, nauki i szkolnictwa wyższego, oświaty itp., e) min. 12 - przypadających na 1000 m2 powierzchni użytkowej bibliotek, obiektów usług zdrowia i opieki społecznej itp., f) min. 10 oraz dodatkowo 1 dla autobusów - przypadających na 200 łóżek w np. internacie lub domu studenckim oraz na 200 miejsc zwiedzających w obiektach wystawienniczych, muzealnych, g) min. 15 - przypadających na 100 łóżek w obiektach hotelowych i szpitalach; 5) ustala się zapewnienie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

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

		a) min. 1 stanowisko – na parkingach o liczbie miejsc do parkowania od 6 do 100 miejsc, b) min. 2 stanowiska na każde 100 miejsc – na parkingach o liczbie miejsc do parkowania powyżej 100 miejsc; 6) w granicach działek budowlanych obowiązuje wyznaczenie miejsc do parkowania rowerów w ilości: a) min. 0,5 - przypadającego na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych, b) min. 0,6 - przypadającego na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów biurowych, c) min. 2,5 - przypadającego na 100 miejsc w kinie, d) min. 7,5 - przypadającego na 100 uczniów i studentów.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu Zabudowa mieszkalna wielorodzinna
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	szerokość elewacji od 19 do 54m, wysokość od 17 do 40m
	forma architektoniczna	budynki z dachami płaskimi
	usytuowanie linii zabudowy	linia zabudowy w odległości 15 m od krawędzi jezdni ulicy Toruńskiej
	intensywność wykorzystania terenu	powierzchnia zabudowy min. 12% powierzchni terenu, maks. 27%
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	inwestycja położona poza obszarem zagrożenia powodziowego
	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	Wnioskowany teren położony jest w całości w obszarze wysokiego zagrożenia ruchami masowymi; z uwagi na bezpieczeństwo planowanej i istniejącej zabudowy oraz infrastruktury, dla inwestycji konieczne jest opracowanie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej wraz z geotechnicznymi warunkami posadowienia.

	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	obsługa komunikacyjna od ulicy Toruńskiej
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	inwestycja przyłączona do miejskiej sieci wodociągowo kanalizacyjnej, sieci elektroenergetycznej i miejskiej sieci ciepłowniczej
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30%
	nadziemna intensywność zabudowy	nie wskazano
	wysokość zabudowy	od 17 do 40m
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , (w szczególności dotyczące: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze) zawarte w: zawarte w:	miejskowych planach zagospodarowania przestrzennego	1. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wzgórze Wolności” w Bydgoszczy (Uchwała Nr XXXVI/585/97 Rady Miejskiej Bydgoszczy z dnia 19 marca 1997 r.) 2. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Staffa” w Bydgoszczy (Uchwała Nr III/62/98 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 9 grudnia 1998 r.) 3. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Jar Czynu Społecznego” w Bydgoszczy (Uchwała Nr XIV/442/99 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 29 września 1999 r.) 4. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Krakowska” w Bydgoszczy (Uchwała Nr XII/284//03 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 24 września 2003 r.) 5. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście-Ogińskiego” w Bydgoszczy (Uchwała Nr XXXVI/784/04 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 4 listopada 2004 r.) 6. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wyżyny-Wojska Polskiego” w Bydgoszczy (Uchwała Nr XL/889/05 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 19 stycznia 2005 r.) 7. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Skrzetusko-Łużycka” w Bydgoszczy (Uchwała Nr LXV/995/10 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 28 kwietnia 2010 r.) 8. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Fordońska - Brda - Toruńska” w Bydgoszczy (Uchwała Nr XLVII/1038/13 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 30 października 2013 r.) 9. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Babia Wieś - Brda - Toruńska” w Bydgoszczy (Uchwała Nr L/1046/17 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 25 października 2017r.)

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.

		10. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście - Jagiellońska” w Bydgoszczy (Uchwała Nr XVIII/267/15 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 23 września 2015 r.) 11. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bielawy - Powstańców Wielkopolskich” w Bydgoszczy (Uchwała Nr XLIII/886/17 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 26 kwietnia 2017 r.) 12. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wzgórze Wolności - Ujejskiego” w Bydgoszczy (Uchwała Nr XV/314/19 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 25 września 2019 r.) 13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bartodzieje - Bałtycka” w Bydgoszczy (Uchwała Nr LXXI/1456/23 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 27 września 2023 r.) 14. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Polonia” w Bydgoszczy (Uchwała Nr XLIV/927/21 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 29 września 2021r.) 15. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wyżyny – Węgierska” w Bydgoszczy (Uchwała Nr IX/59/2024 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 25 września 2024r.) - opis przewidzianych inwestycji zawiera opracowanie, stanowiące załącznik nr 4 do Prospektu
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	brak inwestycji mogących mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	1) Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce nr ew. 97 obręb 0486 przy ul. Gajowej w Bydgoszczy (Decyzja Nr WZR/81/2019 z dnia 5 lipca 2019 r.) 2) Budowa zespołu trzech budynków handlowo-usługowo-mieszkalnych, w tym z częścią hostelową oraz rozbiórką istniejącej zabudowy na działce nr ew. 118/2 obręb 0486 przy ul. Fordońskiej 19 w Bydgoszczy (Decyzja Nr WZR/36/2018z dnia 30 marca 2018 r.) 3) Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usługową wraz z infrastrukturą techniczną, garażem podziemnym i parkingiem na działkach nr ew. 89/1, 89/2, 90/4 i 91 obręb 0198 w Bydgoszczy (Decyzja Nr WZR/50/2018 z dnia 4 kwietnia 2018 r.) 4) Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z

	garażami wielostanowiskowymi wraz z infrastrukturą techniczną na działkach nr ew. 72/2, 73/2, 74/2 i 75 obręb 0198 przy ul. Fordońskiej 16, 16a, 16b, 18 w Bydgoszczy (Decyzja Nr WZR/102/2021 z dnia 13 września 2021 r.) 5) Wdrożenie procesu przetwarzania odpadów na terenie Miejskich Wodociągów i Kanalizacji w Bydgoszczy – Spółka z o.o. na działkach nr ew. 1/8, 1/12, 1/10 obręb 0199 oraz na działce nr ew. 58/1 obręb 181 (sprawa znak: WZR-III.6220.29.2024.MM) – obecnie prowadzone jest postępowanie w sprawie wydania decyzji.
Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	nie utworzono przez Radę Miasta Bydgoszczy na podstawie m.in. 135 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska obszaru ograniczonego użytkowania
miejscowych planach odbudowy	nie utworzono przez Radę Miasta Bydgoszczy na podstawie m.in. 135 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska miejscowego planu odbudowy
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	na mapach przedstawiono zasięgi obszarów zagrożenia powodzią; w zasięgu promienia 1 km występują tereny zagrożenia powodziowego w sąsiedztwie rzeki Brdy
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	budowa trasy tramwajowej wzdłuż Alei Wyszyńskiego na odcinku od Ronda Fordońskiego do pętli tramwajowej zlokalizowanej na ul. Chodkiewicza
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	brak
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	brak
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	brak
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	brak

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	brak
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja Prezydenta Miasta Bydgoszczy nr 67 /2024 z dnia 16.02.2024 r. znak WAB.II.6740.469.2023.ED	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Brak	
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 budowy: 14.11.2024 r. Zakończenie budowy: 31.03.2027 r.	

* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	W ramach Przedsięwzięcia powstaną 2 budynki mieszkalne wielorodzinne "A" i "B" z 2 kondygnacjami garaży wielostanowiskowych.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia liczona wg normy PN-ISO 9836:2022-07 zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne 100%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 1) Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. zapewnia środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla Dewelopera przez mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, na podstawie zawartej dnia 8.05.2025 roku pomiędzy mBank S.A. z siedzibą w Warszawie a Deweloperem, Umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego dla dewelopera (zwanego dalej „Rachunkiem” lub „OMRP”). Środki wpłacone przez Nabywców na OMRP mogą zostać wykorzystane przez Dewelopera wyłącznie na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w umowie deweloperskiej. Bank ewidencjonuje wpłaty dokonane na OMRP i wypłaty z OMRP odrębnie dla każdego Nabywcy, na przypisanym odrębnie dla każdego Nabywcy subkoncie, posiadającym indywidualny numer nadany dla takiego Nabywcy. Na pisemny wniosek Nabywcy mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, przekaze Nabywcy informację dotyczącą wpłat i wypłat zaewidencjonowanych na przypisanym do niego indywidualnym subconcie Nabywcy.	

* Niepotrzebne skreślić.

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.

	Dyspozycja wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP będzie realizowana po stwierdzeniu przez m Bank S.A. z siedzibą w Warszawie[do uzupełnienia po zawarciu umowy z bankiem], zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z Umową Deweloperską harmonogramem Przedsięwzięcia deweloperskiego. Weryfikacja zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego dokonywana jest przez Bank prowadzący OMRP na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczonego przez Bank rzeczoznawcę posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane. Wypłata środków z OMRP następuje na podstawie dyspozycji Dewelopera, przy czym każda dyspozycja podlega kontroli i zatwierdzeniu pod względem rzeczowym i finansowym. Zatwierdzenie dyspozycji pod względem rzeczowym i finansowym następuje po przeprowadzeniu kontroli dyspozycji wypłaty Dewelopera oraz załączonych do niego dokumentów przez rzeczoznawcę działającego w imieniu Banku. Po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku i potwierdzeniu powyższej okoliczności przez rzeczoznawcę dyspozycje wypłaty środków nie będą podlegały kontroli pod kątem rzeczowym i finansowym. Wypłata środków następuje poprzez wypłaty z subkont nabywców zgodnie z mechanizmem wskazanym w Regulaminie prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego dla dewelopera wydanym przez mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, zgodnie z którym po zatwierdzeniu każdego kolejnego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego z subkonta każdego z nabywców możliwa jest wypłata do kwoty stanowiącej taki procent ceny ustalonej przez Dewelopera i nabywcę w umowie deweloperskiej, jaki odpowiada łącznemu procentowemu udziałowi potwierdzonych etapów w kosztach Przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia deweloperskiego i na pozostałych warunkach w tym regulaminie wskazanych. Środki zgromadzone na Rachunku nie są oprocentowane. Koszt prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego ponosi deweloper.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	mBank S.A.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	1. Działka, projekt, wykop - realizacja do 16 kwietnia 2025r. Etap ten stanowi 15% szacunkowych kosztów zadania. 2. Fundamenty i konstrukcja 50% - realizacja do 1 listopada 2025r. Etap ten stanowi 15 % szacunkowych kosztów zadania. 3. Stan surowy otwarty 90% - + okna 50% - realizacja do 15 stycznia 2026r. Etap ten stanowi 25 % szacunkowych kosztów zadania. 4. Stan surowy zamknięty /bez bram garażowych docelowych i drzwi wejściowych do budynku/, elewacja 70%, instalacje wewn. 70%, okna 90%, tynki gipsowe 70%, posadzki w mieszkaniach 70%, posadzki części wspólne 70%, dach (uzyskanie szczelności) 70% / - realizacja do 15 lipca 2026r. Etap ten stanowi 20% szacunkowych kosztów zadania. 5. Wykończenie wewnętrzne w tym wykonane tynki wewnętrzne, posadzki, podłogi w częściach wspólnych, posadzki w mieszkaniach, drzwi do mieszkań, parapety wewnętrzne 90%, instalacje wewnętrzne 90%, roboty zewnętrzne: drogowe 50% - realizacja do 15 października 2026r. Etap ten stanowi 15% szacunkowych kosztów zadania.

	6. Zakończenie realizacji 100% /zieleń, mała architektura.100%/- realizacja do 31 marca 2027 r. Etap ten stanowi 10% szacunkowych kosztów zadania.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie przewidziano waloryzacji ceny za m2, zmiana ceny wyłączenie w przypadku zmiany powierzchni lokalu § 3 ust. 5 umowy deweloperskiej oraz stawki VAT.
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	Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów; 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1; 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe; 13) W przypadku, gdy stawka podatku VAT ulegnie podwyższeniu, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy w terminie 14 dni kalendarzowych od doręczenia przez Dewelopera zawiadomienia o podwyższeniu Ceny; 14) W przypadku wystąpienia większych niż 2% różnic w powierzchni Lokalu Mieszkalnego, Nabywca będzie miał prawo odstąpienia od Umowy w terminie 14 dni kalendarzowych od otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o korekcie Ceny wywołanej taką różnicą;

	15) W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5 ustawy, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 30 dni od jej zawarcia; 16) W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia; 17) W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy; 18) W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia; 19) W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy; 20) Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone przez Bank z Rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej; 21) Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej; 22) Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej; 23) Środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę i pozostające na Rachunku powierniczym, a należne Nabywcy wobec odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron zostaną zwrócone Nabywcy przez Bank niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej; 24) W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, w sposób inny niż określony w art. 43 ustawy, strony umowy deweloperskiej powinny przedstawić zgodne oświadczenia woli (porozumienie) o sposobie podziału środków zgromadzonych na rachunku przez Nabywcę i zaewidencjonowanych na Rachunku powierniczym.
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 użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w mBank S. A. 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.
- 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. korzysta także z następujących znaków towarowych: „mBank S.A.”, Private Banking mBank S.A., Kompakt Finanse

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.

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Opracowanie informujące o zagospodarowaniu w promieniu 1 km.
 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. Ogólne warunki wprowadzania zmian lokatorskich w lokalu mieszkalnym w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego.
 4. Rzut Lokalu wraz z rzutem piętra Budynku
 5. Rzut Hali Garażowej z Miejscami garażowymi i komórkami.
-