

PROSPEKT INFORMACYJNY

ROSA RESIDENCE

Etap B (bud. B4, B5, B6, B7, B8, C1, C2, C3, C4, C5)

Nr RO/B/12/2025-09-29

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	GYBOR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS 0000816363	
Adres	Al. Rzeczypospolitej 1 02-972 Warszawa Adresy biur sprzedaży: ul. Grudziądzka 12/116, 80-414 Gdańsk ul. Piekarnicza 3, 80-126 Gdańsk ul. Jabłoniowa 23, 80-175 Gdańsk ul. Starowiejska 50, 80-534 Gdańsk ul. Sienna Grobla 6, 80-760 Gdańsk ul. Tadeusza Wendy 7-9, 81-341 Gdynia ul. Wojciechowskiego 7-17, 60-685 Poznań ul. Stanisława Barańczaka 3A, 60-537 Poznań ul. Grabiszyńska 85, 53-503 Wrocław ul. Białowieska 91A, Wrocław ul. Krakowska 112, Wrocław ul. Bergamotki 4, 02-765 Warszawa ul. Żupnicza 25, 03-821 Warszawa ul. Wiktoryn 6, 02-463 Warszawa ul. Posag 7 Panien 12, 02-495 Warszawa ul. Szeligowska 32, 01-320 Warszawa ul. Jerzego Holzera 3, 02-972 Warszawa ul. Antoniewska 3B, 02-977 Warszawa Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Nr NIP i REGON	(NIP) 5272913444	(REGON) 384963637
Nr telefonu	22 419-11-00	
Adres poczty elektronicznej	sekretariat@robyg.com.pl	
Nr faksu	22 419-11-03	
Adres strony internetowej dewelopera	www.robyg.com	



II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia, w tym ostatnie)	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	ul. Skiby 22,24,26,28, Gdańsk - inwestycja o nazwie MŁODE STOGI realizowana przez spółkę GYBOR Sp. z o. o.
Data rozpoczęcia	1.07.2021
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	22.11.2022

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 ²	Gdańsk, ul. Czeresniowa. Działka o numerze ewidencyjnym 556/2, 556/1 z obrębu 063.
Nr księgi wieczystej	KW nr GD1G/00324309/6, GD1G/00351777/5.
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak wpisów.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ³	Nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ⁴	Załącznik nr 4 – analiza JLL ⁵ - Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)

² - jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

³ - w szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

⁴ - w szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

⁵ - Załącznik nr 4 – analiza JLL

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym.	<i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Plan ogólny gminy</i>	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji; <i>w przypadku studium – link do strony internetowej, na której jest zamieszczone, link do geoportalu, na którym przedstawiono granice ustaleń aktu</i> Załącznik nr 4 – analiza JLL ⁶
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan rewitalizacji	
	Miejscowy plan odbudowy	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁸	Inne ⁷	Załącznik nr 4 – analiza JLL ⁹ Załącznik nr 4 – analiza JLL ¹⁰ Załącznik nr 4 – analiza JLL ¹¹ Załącznik nr 4 – analiza JLL ¹² Załącznik nr 4 – analiza JLL ¹³ Załącznik nr 4 – analiza JLL ¹⁴ Załącznik nr 4 – analiza JLL ¹⁵ Załącznik nr 4 – analiza JLL ¹⁶ Załącznik nr 4 – analiza JLL ¹⁷ Załącznik nr 4 – analiza JLL ¹⁸ Załącznik nr 4 – analiza JLL ¹⁹ Załącznik nr 4 – analiza JLL ²⁰ Załącznik nr 4 – analiza JLL ²¹
	Przeznaczenie terenu	
	<i>Maksymalna intensywność zabudowy</i>	
	Maksymalna i minimalna <i>nadziemna</i> intensywność zabudowy	
	<i>Maksymalna powierzchnia zabudowy</i>	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznej czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	Wymagania dotyczące zabudowy zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego o zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
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 ²²	Przeznaczenie terenu	Załącznik nr 4 – analiza JLL ²³
	<i>Maksymalna intensywność zabudowy</i>	Załącznik nr 4 – analiza JLL ²⁴
	Maksymalna i minimalna <i>nadziemna</i> intensywność zabudowy	Załącznik nr 4 – analiza JLL ²⁵
	<i>Maksymalna powierzchnia zabudowy</i>	Załącznik nr 4 – analiza JLL ²⁶
	Maksymalna wysokość zabudowy	Załącznik nr 4 – analiza JLL ²⁷
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznej czynnej	Załącznik nr 4 – analiza JLL ²⁸
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Załącznik nr 4 – analiza JLL ²⁹
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	Nie dotyczy
	Forma architektoniczna	Nie dotyczy
	Usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy

⁶ Jak wyżej.

⁷ - Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Rejestr Komunikacyjny),

2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej.

3) ustalenia 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.

⁸ w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się jedynie informację „Brak planu”.

* - niepotrzebne skreślić.

⁹ - Załącznik nr 4 – analiza JLL

¹⁰ Jak wyżej.

¹¹ Jak wyżej.

¹² Jak wyżej.

¹³ - Załącznik nr 4 – analiza JLL

¹⁴ Jak wyżej.

¹⁵ Jak wyżej.

¹⁶ Jak wyżej.

¹⁷ Jak wyżej.

¹⁸ Jak wyżej.

¹⁹ Jak wyżej.

²⁰ Jak wyżej.

²¹ Jak wyżej.

²² W przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się jedynie informację „Brak planu”.

* - niepotrzebne skreślić.

²³ - Załącznik nr 4 – analiza JLL

²⁴ Jak wyżej.

²⁵ Jak wyżej.

²⁶ Jak wyżej.

²⁷ - Załącznik nr 4 – analiza JLL

²⁸ - Załącznik nr 4 – analiza JLL

²⁹ - Załącznik nr 4 – analiza JLL

	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
	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 ³⁰ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Załącznik nr 4 – analiza JLL ³¹
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Załącznik nr 4 – analiza JLL³²
	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Załącznik nr 4 – analiza JLL ³³
	Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Załącznik nr 4 – analiza JLL ³⁴
	Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Załącznik nr 4 – analiza JLL ³⁵
	Miejscowych planach odbudowy	Załącznik nr 4 – analiza JLL ³⁶
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Załącznik nr 4 – analiza JLL ³⁷
	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	Załącznik nr 4 – analiza JLL ³⁸
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Załącznik nr 4 – analiza JLL ³⁹
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Załącznik nr 4 – analiza JLL ⁴⁰
	Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Załącznik nr 4 – analiza JLL ⁴¹
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Załącznik nr 4 – analiza JLL ⁴²
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Załącznik nr 4 – analiza JLL ⁴³
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Załącznik nr 4 – analiza JLL ⁴⁴
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Załącznik nr 4 – analiza JLL ⁴⁵
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Załącznik nr 4 – analiza JLL ⁴⁶
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Załącznik nr 4 – analiza JLL ⁴⁷
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Załącznik nr 4 – analiza JLL ⁴⁸
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*
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Pozwolenie na budowę znak WUiA-V.6740.1802-7.2020.AB.472173 wydane przez Prezydenta Miasta Gdańska. Deweloper złożył wniosek dnia 22.11.2023 o przeniesienie pozwolenia na budowę na spółkę GYBOR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. przeniesiona decyzją WUiA-V.6740.1802-11.2022.IG.310287 wydaną przez Prezydenta Miasta Gdańsk, przeniesione decyzją pozwolenia na budowę numer WUiA-	

³⁰ 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.

* - niepotrzebne skreślić.

³¹ Jak wyżej.

³² Jak wyżej.

³³ Jak wyżej.

³⁴ Jak wyżej.

³⁵ Jak wyżej.

³⁶ Jak wyżej.

³⁷ Jak wyżej.

³⁸ Jak wyżej.

³⁹ Jak wyżej.

⁴⁰ Jak wyżej.

⁴¹ Jak wyżej.

⁴² Jak wyżej.

⁴³ Jak wyżej.

⁴⁴ Jak wyżej.

⁴⁵ Jak wyżej.

⁴⁶ Jak wyżej.

⁴⁷ Jak wyżej.

⁴⁸ Jak wyżej.

	V.6740.1802-15.2024.T.80739 wydaną przez Prezydenta Miasta Gdańsk na spółkę GYBOR sp. z o.o. zmienione decyzją numer WUiA-V.6740.1802-17.2024.T.490671 wydaną przez Prezydenta Miasta Gdańsk.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm. 2020 r. poz. 133, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęte 2.05.2023 6.05.2024 Planowany termin zakończenia budynków B5, B6, B7, B8 – 30.11.2025 30.03.2026 30.04.2026 Planowany termin zakończenia budynków B4, C1, C2, C3, C4, C5 - 30.07.2026	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	liczba budynków	Etap B stanowi zespół 10 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych numerami: B4, B5, B6, B7, B8, C1, C2, C3, C4, C5
	rozmieszczenie Budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Okolo 9,2 metra 8 m
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PN-ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne.	Środki własne – 65% Wpłaty klientów – 35% Sposób oraz procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego czy zadania inwestycyjnego może zmieniać się wraz z jego realizacją.
	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 ⁴⁹	<i>Deweloper oświadcza, że z uwagi na fakt, że rozpoczęcie sprzedaży w Przedsięwzięciu – deweloperskim/Zadaniu – inwestycyjnym – nastąpiło przed dniem 01.07.2022 roku i przed tym dniem zawarto co najmniej jedną umowę deweloperską, to stosownie do art. 76 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177) (t. nowa ustawa deweloperska) niniejsza umowa zawierana jest trybie nowej ustawy deweloperskiej.</i> <i>Środki wpłacone przez Nabywcę na nabycie lokalu mieszkalnego będą podlegać ochronie gwarantowanej przez Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. W związku z faktem, że rozpoczęcie sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego/Zadania inwestycyjnego i zawarcie pierwszej umowy deweloperskiej związanej z Przedsięwzięciem deweloperskim/Zadaniem inwestycyjnym nastąpiło przed dniem wejścia w życie nowej ustawy deweloperskiej i przed wydaniem Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 roku w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (tekst jednolity Dz. U. z 2022 roku, poz. 1341), to na dzień rozpoczęcia sprzedaży nie obowiązywała podstawa prawna ustalająca wysokość stawki procentowej dla składki na DFG. Oznacza to, że stawka ta na dzień zawarcia niniejszej umowy wynosi 0%. Deweloper poinformuje Nabywcę o wysokości składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, gdy zostanie ona ustalona.</i> 0,45%

⁴⁹ Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* - niepotrzebne skreślić.

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Rachunek powierniczy otwarty z którego wypłata zdeponowanych środków następuje po zakończeniu danego etapu, zgodnie z Harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w niniejszym Prospekcie, po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu. Wypłata transzy ostatniej raty z harmonogramu następuje po podpisaniu przez klienta aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	mBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	1. Uzyskanie pozwolenia na budowę (zakup gruntu, projektu budowlanego, ogrodzenie terenu, rozpoczęcie budowy) – 15% - 6.05.2024 (data ostatecznej zamiennej decyzji pozwolenia na budowę) 2. Zakończenie robót ziemnych, Zakończenie stanu "zero" Budynku – 15% - 30.12.2024 31.03.2025 29.08.2025 30.10.2025; 3. Wykonanie stropu nad II kondygnacją Budynku (Wykonanie konstrukcji budynków i stropu do II kondygnacji łącznie) 15% - 31.01.2024 31.01.2025 30.05.2025 12.09.2025 30.11.2025; 4. Zakończenie stanu surowego otwartego Budynku – 15% - 30.04.2025 30.06.2025 30.10.2025 30.12.2025; 5. Wykonanie dachu, wstawienie okien w Budynku – 15% - 30.06.2025 30.09.2025 15.11.2025 30.04.2026; 6. Wybudowanie ścian działowych w Budynku – 15% - 28.07.2025 30.09.2025 30.11.2025 15.12.2025 30.05.2026; 7. Zakończenie budowy (wpis do dziennika budowy o ukończeniu budowy, uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, rozpoczęcie odbiorów technicznych) – 10% - 29.11.2025 30.03.2026 30.07.2026.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena sprzedaży brutto jest ceną ostateczną w przypadku niezmienności powierzchni lokalu. Zmiana wartości ceny jest możliwa tylko w przypadku zmiany powierzchni lokalu do 2% - nie dotyczy zmian spowodowanych zmianami lokatorskimi.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2,3, LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3, lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	1. Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w przypadku, gdy: a) umowa nie zawiera wszystkich elementów wymienionych w art. 22 ustawy o ochronie nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, b) informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach do niego, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 ustawy, c) Deweloper nie doręczył, zgodnie z art. 18 i art. 19 powyższej ustawy, prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, d) informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach do niego, na podstawie których zostaje zawarta umowa, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu zawarcia umowy, - e) prospekt informacyjny, na podstawie którego zostaje zawarta umowa, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy, f) Deweloper nie przeniósł na Nabywcę własności Lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w terminie określonym § 3 umowy, to jest Deweloper nie przystąpił do umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności, bądź nie zawarł przyrzeczonej umowy w tym terminie, g) nastąpiła zmiana stawki podatku VAT, o czym mowa w § 5 ust. 6, h) nastąpiła zmiana powierzchni rozliczeniowej Lokalu, o czym mowa w § 5 ust. 9 umowy, przy czym oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Sposób i termin zwrotu wpłaconych przez Nabywcę wpłat z tytułu świadczenia na poczet ceny nabycia określone zostały w § 13 umowy. i) w przypadku gdy Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, j) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, w terminie określonym w tym przepisie. 2. W sytuacjach określonych w ust. 1 pkt a) – e) Nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od dnia podpisania umowy, natomiast w sytuacjach określonych w pkt g) i h) – w terminach wskazanych odpowiednio w § 5 ust. 6 i § 5 ust. 9 tego aktu. W przypadku określonym w pkt f) Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na zawarcie aktu notarialnego, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy, 3. Strony zgodnie postanawiają, że – w przypadku skorzystania przez Nabywcę z przysługującego mu prawa odstąpienia, w sytuacji, o której mowa w ust. 1 pkt b) – f) – Deweloper będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 4,5% całego świadczenia na poczet ceny nabycia. Termin zapłaty kary umownej strony ustalają na 7 (siedem) dni od daty doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. 4. W przypadku, gdy wysokość szkody poniesionej przez Nabywcę przewyższy wysokość wyżej opisanej kary umownej, Nabywcy przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
INNE INFORMACJE	

I. Informacja o:

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

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

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 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) Pozwolenia na budowę albo zgłoszenia budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu

4) Sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:

a) Prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,

b) Realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;

5) Projektem budowlanym

6) Decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;

7) Zaświadczeniem o samodzielności lokalu;

8) Aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;

9) Dokumentem potwierdzającym:

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

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

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w *mBank Spółka Akcyjna Banku-Millennium S.A.* z siedzibą w Warszawie, 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. ~~2020~~ poz. 2253 842 oraz z 2023 r. ~~2021~~ poz. 825, 1705, 1784 i 1843 ~~680+1177~~).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec mBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie ,

- 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 przypadku określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,

- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku *lub kasy*, 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 warunków gwarancji wobec banku *lub kasy*,

- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

- mBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie korzysta także z następujących znaków towarowych: brak zgody banku na wykorzystanie znaku towarowego

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. ~~2020~~ poz. 2488 ~~1896~~, ~~2320+2419~~ oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	30.11.2026 31.03.2027 30.07.2027 31.03.2027	
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 . o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	Budynki C1, C2, C3, C4, C5 – 3 kondygnacje nadziemne, 1 kondygnacja podziemna Budynki B4, B5, B6, B7, B8 – 3 kondygnacje nadziemne
	Technologia wykonania	Tradycyjna
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Standard dewelopera – załącznik nr 5
	Liczba lokali w budynku	10 budynków; w każdym budynku po 6 lokali; łącznie 60 lokali Budynek C1 – 6 lokali mieszkalnych* Budynek C2 – 6 lokali mieszkalnych* Budynek C3 – 6 lokali mieszkalnych* Budynek C4 – 6 lokali mieszkalnych* Budynek C5 – 6 lokali mieszkalnych* Budynek B4 – 6 lokali mieszkalnych* Budynek B5 – 6 lokali mieszkalnych* Budynek B6 – 6 lokali mieszkalnych* Budynek B7 – 6 lokali mieszkalnych* Budynek B8 – 6 lokali mieszkalnych*
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Miejsca postojowe naziemne – 11 szt. Miejsca postojowe podziemne – 50 48 szt.
	Dostępne media w budynku	Woda, energia elektryczna, kanalizacja, c.o., telefon, TV
	Dostęp do drogi publicznej	tak
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego - załącznik nr 1	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego – załącznik nr 1 standard dewelopera – załącznik nr 5 Karta marketingowa – załącznik nr 6	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkaniowego	Nie dotyczy	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy	
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy	

* - Liczba lokali mieszkalnych może ulec zmianie w przypadku połączenia lokali mieszkalnych lub podziału lokali mieszkalnych.

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) – załącznik z Jones Lang Lasalle Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością przygotowany na podstawie umowy zlecenia.
- 4. Analiza JLL - przygotowane przez Jones Lang Lasalle Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na podstawie umowy zlecenia.
- 5. Standard dewelopera
- 6. Karta marketingowa lokalu

Zmiany naniesione w prospekcie informacyjnym numer RO/B/3/2024-08-06 w stosunku do poprzednich prospektów zaznaczone są kolorem niebieskim i kursywą.
Zmiany naniesione w prospekcie informacyjnym numer RO/B/4/2024-08-22 w stosunku do poprzednich prospektów zaznaczone są kolorem ciemnoniebieskim i kursywą.
Zmiany naniesione w prospekcie informacyjnym numer RO/B/5/2024-09-10 w stosunku do poprzednich prospektów zaznaczone są kolorem akwamaryna i kursywą
Zmiany naniesione w prospekcie informacyjnym numer RO/B/6/2024-12-04 w stosunku do poprzednich prospektów zaznaczone są kolorem zielonym i kursywą.
Zmiany naniesione w prospekcie informacyjnym numer RO/B/7/2025-05-15 w stosunku do poprzednich prospektów zaznaczone są kolorem purpurowym i kursywą.
Zmiany naniesione w prospekcie informacyjnym numer RO/B/8/2025-06-25 w stosunku do poprzednich prospektów zaznaczone są kolorem oliwkowozielonym i kursywą.
Zmiany naniesione w prospekcie informacyjnym numer RO/B/9/2025-08-09 w stosunku do poprzednich prospektów zaznaczone są kolorem ciemnoczerwonym i kursywą.
Zmiany naniesione w prospekcie informacyjnym numer RO/B/10/2025-08-23 w stosunku do poprzednich prospektów zaznaczone są kolorem jasnoniebieskim i kursywą.
Zmiany naniesione w prospekcie informacyjnym numer RO/B/11/2025-09-25 w stosunku do poprzednich prospektów zaznaczone są kolorem czerwonym i kursywą.
Zmiany naniesione w prospekcie informacyjnym numer RO/B/12/2025-09-29 w stosunku do poprzednich prospektów zaznaczone są kolorem pomarańczowym i kursywą.