ROBYG

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego.

Data sporządzenia prospektu
18 listopada 2026 roku

PROSPEKT INFORMACYJNY

Nr SZU/3C/7/2026-11-18

SZUMILAS, Zadanie inwestycyjne 6, etap 3C, Budynki 11,12,13,14,15

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	ROBYG Morenova Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS 0000303541	
Adres	Al. Rzeczypospolitej 1 02-972 Warszawa Adresy biur sprzedaży: ul. Grudziądzka 12/116, 80-414 Gdańsk ul. Piekarnicza 3, 80-126 Gdańsk ul. Sienna Grobla 6, 80-760 Gdańsk ul. Tadeusza Wendy 7-9, 81-341 Gdynia ul. Wojciechowskiego 7-17, 60-685 Poznań *ul. Małe Garbary 9, 61-756 Poznań* ul. Białowieska 91A, Wrocław ul. Krakowska 112, Wrocław ul. Szeligowska 32, 01-320 Warszawa ul. Jerzego Holzera 3, 02-972 Warszawa ul. Antoniewska 3B, 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) 5252423725	(REGON) 141358436
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	



1

[1] Zdjęcia inwestycji realizowanych przez spółki celowe należące do grupy deweloperskiej ROBYG.

ROBYG

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA ROBYG Morenova sp. z o. o. to spółka celowa należąca do grupy deweloperskiej ROBYG w skład której wchodzą spółki w których ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie posiada swoje udziały. Doświadczenie inwestorskie ROBYG Morenova sp. z o. o. opiera się na dwudziestokilkuletnim doświadczeniu grupy deweloperskiej ROBYG, która z roku na rok powiększa zarówno swoją sprzedaż jak i ilość wybudowanych lokali oferując wysoką jakość w atrakcyjnych cenach.	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia, w tym ostatnie)	
Adres	ul. Szumilas 10, 12, 14, 16, Kowale - inwestycja o nazwie SZUMILAS, etap II, budynki 8,9,10,11 realizowana przez spółkę ROBYG MoreNova Sp. z o. o. należącą do grupy deweloperskiej ROBYG.
Data rozpoczęcia	2.11.2021
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	23.06.2023
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Lawendowe Wzgórze 46 w Gdańsku -inwestycja o nazwie LAWEDNOWE WZGÓRZA etap D8 zrealizowana przez spółkę ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie należącą do grupy deweloperskiej ROBYG.
Data rozpoczęcia	10.04.2019
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	1.12.2020
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	ul. Szumilas 2, 2a, Kowale - inwestycja o nazwie SZUMILAS, etap IV, budynki 1,2 realizowana przez spółkę ROBYG MoreNova Sp. z o. o. należącą do grupy deweloperskiej ROBYG.
Data rozpoczęcia	1.10.2023
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	2.12.2024

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, działki o numerach ewidencyjnych *389, 390, 391, 392* ~~*94/35,94/66*~~,94/41, obręb 0007 Kowale.	
Nr księgi wieczystej	KW GD1G/00383058/2	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV księgi wieczystej znajdują się: ~~*wzmianka numer DZ. KW. / GD1G / 100266 / 25 / 1 - 2025-12-02, 15:08:24 - WPIS ROSZCZENIA*~~ *roszczenie* O USTANOWIENIE HIPOTEKI ~~*wzmianka numer DZ. KW. / GD1G / 104666 / 25 / 2 - 2026-01-28, 07:55:26 - WPIS ROSZCZENIA*~~ *roszczenie O USTANOWIENIE HIPOTEKI* *wzmianka numer DZ.KW./GD1G/58559/26/1 - 2026-07-22 - WPIS ROSZCZENIA O USTANOWIENIE HIPOTEKI*	
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)	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym.	Plan ogólny gminy	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji; Załącznik nr 4 – analiza JLL[6]
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne[7]	

[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
[6] Jak wyżej.
[7] - Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:
1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Rejestr Komunikacyjny),
2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lun 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 lb 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,

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym [8]	Przeznaczenie terenu	Załącznik nr 4 – analiza JLL[9]
	Maksymalna intensywność zabudowy	Załącznik nr 4 – analiza JLL[10]
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Załącznik nr 4 – analiza JLL[11]
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Załącznik nr 4 – analiza JLL[12]
	Maksymalna wysokość zabudowy	Załącznik nr 4 – analiza JLL[13]
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznej czynnej	Załącznik nr 4 – analiza JLL[14]
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Załącznik nr 4 – analiza JLL[15]
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Załącznik nr 4 – analiza JLL[16]
	Wymagania dotyczące zabudowy zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Załącznik nr 4 – analiza JLL[17]
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego o zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Załącznik nr 4 – analiza JLL[18]
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Załącznik nr 4 – analiza JLL[19]
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Załącznik nr 4 – analiza JLL[20]
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Załącznik nr 4 – analiza JLL[21]
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]
	Maksymalna intensywność zabudowy	Załącznik nr 4 – analiza JLL[24]
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Załącznik nr 4 – analiza JLL[25]
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	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
	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 biologiczno czynnej	Nie dotyczy
	Nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Załącznik nr 4 – analiza JLL[31]

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] Jak wyżej.

[10] Jak wyżej.

[11] Jak wyżej.

[12] Jak wyżej.

[13] Jak wyżej.

[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] Jak wyżej.

[24] Jak wyżej.

[25] Jak wyżej.

[26] Jak wyżej.

[27] Jak wyżej.

[28] Jak wyżej.

[29] Jak wyżej.

[31] - Załącznik nr 4 – analiza JLL

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[30], zawarte w:	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Załącznik nr 4 – analiza JLL[32]
	Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Załącznik nr 4 – analiza JLL[33]
	Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Załącznik nr 4 – analiza JLL[34]
	Miejscowych planach odbudowy	Załącznik nr 4 – analiza JLL[35]
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Załącznik nr 4 – analiza JLL[36]
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	Decyzja o zezwolenia na realizację inwestycji drogowej	Załącznik nr 4 – analiza JLL[37]
	Decyzja o ustaleniu lokalizacja linii kolejowej	Załącznik nr 4 – analiza JLL[38]
	Decyzja o zezwolenia na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Załącznik nr 4 – analiza JLL[39]
	Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Załącznik nr 4 – analiza JLL[40]
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Załącznik nr 4 – analiza JLL[41]
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Załącznik nr 4 – analiza JLL[42]
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Załącznik nr 4 – analiza JLL[43]
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Załącznik nr 4 – analiza JLL[44]
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Załącznik nr 4 – analiza JLL[45]
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Załącznik nr 4 – analiza JLL[46]
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Załącznik nr 4 – analiza JLL[47]

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	Decyzja pozwolenia na budowę numer 17/2025 wydana przez *Starostę Powiatu Gdańskiego* ~~*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.), 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	~~*Planowany termin rozpoczęcia*~~ *Rozpoczte* 5.01.2026 Planowany termin zakończenia 30.07.2027	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	liczba budynków	5 budynków
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	bud nr 10 – 11 wynosi 33.12m, bud nr 11 – 12 wynosi 31.48m, bud nr 12 – 13 wynosi 20.68m, bud nr 13 - 14 wynosi 15.54m, bud nr 14 - 15 wynosi 35.01m
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PN – ISO 9836	

[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.
[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.

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne.	-środki własne Dewelopera – 60%, -wpłaty klientów – 40% 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[48]	0,45%
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	*Erste* ~~*Santander*~~ Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	1. Uzyskanie pozwolenia na budowę (zakup gruntu, projektu budowlanego, ogrodzenie terenu, rozpoczęcie budowy) - 15% 5.01.2026 2. Wykonanie ław fundamentowych (roboty przygotowawcze, roboty ziemne, wykonanie ław fundamentowych) - 15% ~~*15.01.2026*~~ *15.05.2026* 3. Wykonanie stropu nad drugą kondygnacją (wykonanie konstrukcji budynku i stropu do kondygnacji + 2 włącznie) - 15% 30.09.2026 4. Wykonanie stropu nad ostatnią kondygnacją (wykonanie konstrukcji budynku i stropu do ostatniej kondygnacji włącznie) - 15% 30.11.2026 5. Wstawienie okien (stan surowy otwarty budynku, ukończenie ścian osłonowych, zakończenie montażu okien) - 15% 31.01.2027 6. Wybudowanie ścian działowych (ukończenie ścian działowych wewnątrzklatkowych, wykonanie tynków wewnętrznych) - 15% 30.04.2027 7. Zakończenie budowy (wpis do dziennika budowy o ukończeniu budowy, uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie) - 10% 30.07.2027	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie jest waloryzowana. W przypadku zmiany wysokości stawki podatku VAT pozostała do zapłaty cena zostanie obliczona według zmienionej stawki VAT, o czym kupujący zostanie powiadomiony odrębnym pismem. W przypadku zmiany wysokości podatku VAT kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy. Prawo to ograniczone jest w czasie i może być wykonane w terminie 14 dni od daty otrzymania przez kupującego zawiadomienia o zmianie ceny wynikającej z umowy, w związku ze zmianą wysokości stawki podatku VAT.	
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJLUB 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	Stronom umowy przysługują ustawowe prawa odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach określonych Ustawą oraz umowne prawa odstąpienia od umowy na zasadach określonych niniejszą umową. Deweloperowi przysługuje ustawowe prawo odstąpienia od umowy w przypadku, gdy: 1.1) Strona Nabywająca opóźni się z płatnością którejkolwiek z rat wskazanych w § 6 umowy i mimo wezwania Strony Nabywającej w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania Stronie Nabywającej nie zapłaci zaległych rat, chyba że niespełnienie przez Stronę Nabywającą świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, 1.2) Strona Nabywająca nie przystąpi do umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności w wyznaczonym przez Dewelopera terminie, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawiennictwo Strony Nabywającej jest spowodowane działaniem siły wyższej, 1.3) Strona Nabywająca nie przystąpi do odbioru Lokalu pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawiennictwo Strony Nabywającej jest spowodowane działaniem siły wyższej, - przy czym oświadczenie o odstąpieniu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i powinno wskazywać podstawę odstąpienia od umowy i zakreślać Stronie Nabywającej termin do złożenia zgody z podpisem notarialnie poświadczonym na wykreślenie jej roszczenia z księgi wieczystej oraz adres Banku, do którego oświadczenie powinno zostać doręczone, jeśli Strona Nabywająca nie doręczy go Deweloperowi. Stronie Nabywającej przysługuje ustawowe prawo do odstąpienia od Umowy: 2.1) jeżeli Umowa, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy; 2.2) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy; 2.3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 2.4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy; 2.5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 2.6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy w terminie wynikającym z tej Umowy;	

[48] Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego praz 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.

	2.7) 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; 2.8) 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) Ustawy; 2.9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie; 2.10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy; 2.11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowalnego istnienia wady istotnej w opinii, o której mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy; 2.12) jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (tj. jeżeli w dniu ogłoszenia upadłości Dewelopera zobowiązania z Umowy nie zostały wykonane w całości lub części, syndyk może, za zgodą sędziego-komisarza, wykonać zobowiązanie upadłego Dewelopera i zażądać od drugiej strony – Kupującego spełnienia świadczenia wzajemnego). Stronie Nabywającej przysługuje umowne prawo do odstąpienia od Umowy bez prawa do żądania kary umownej w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o zmianie: 3.1) stawki podatku VAT i związanej z nią zmianie ceny, o czym mowa w § 5 ust. 3 Umowy, 3.2) nastąpiła zmiana powierzchni rozliczeniowej Lokalu i związanej z nią zmianie, o czym mowa w § 6 ust. 4 Umowy. Oświadczenie Strony Nabywającej o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o wybudowanie Budynku, wyodrębnienie Lokalu i przeniesienie prawa własności tego Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu na Nabywcę i złożone jest w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Strona Nabywająca ma prawo do odstąpienia od Umowy w sytuacjach określonych: w pkt 2.1) – 2.5) powyżej w terminie 30 dni od dnia zawarcia Umowy, w pkt 2.6) powyżej po uprzednim wyznaczeniu Deweloperowi 120-dniowego terminu na zawarcie Umowy Przeniesienia Własności Lokalu i po jego bezskutecznego upływie, w pkt 2.7) powyżej – po upływie terminu, o którym mowa w art. 10 Ustawy, w pkt 2.8) powyżej w terminie 60 dni od dnia zawarcia umowy; w pkt 2.9 powyżej, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy tj. dot. upadłości banku prowadzącego rachunek powierniczy, w pkt 2.10) powyżej, po upływie terminów określonych w art. 41 ust.6-8 Ustawy, Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku skorzystania przez Stronę Nabywającą z przysługującego jej prawa odstąpienia, w sytuacji, o której mowa w pkt. 2.1) – 2.9) oraz pkt. 2.12) powyżej, Deweloper będzie zobowiązany do zapłaty Stronie Nabywającej kary umownej w wysokości 4,5% całego świadczenia na poczet ceny nabycia. Termin zapłaty kary umownej Strony ustalają na 7 dni od daty doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. W sytuacjach, o których w pkt. 1.1)-1.3) oraz 2.1)- 2.12) powyżej i nieotrzymania przez Stronę Nabywającą zwrotu środków w terminie, o którym mowa w art. 44 ust. 3 Ustawy, Deweloper w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Strony Nabywającej o odstąpieniu od Umowy przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, informację o wysokości środków zwróconych Stronie Nabywającej w związku z odstąpieniem przez nią od Umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat Nabywcy. W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera: 1) z przyczyn, o których mowa w pkt 1.1), Deweloperowi przysługuje odszkodowanie na zasadach ogólnych, 2) z przyczyn, o których mowa w pkt 1.2) – 1.3) Strona Nabywająca zobowiązana jest do zapłaty Deweloperowi kary umownej w wysokości 4,5% ceny Lokalu, przy czym termin zapłaty kary umownej strony ustalają na 7 (siedem) dni od daty doręczenia Stronie Nabywającej oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od umowy, zgodnie z §18 umowy. W przypadku, gdy wartość szkody poniesionej przez stronę odstępującą od umowy, a wynikającą z odstąpienia od umowy, przewyższy wartość w/w kary umownej, stronie tej przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.- W przypadku skorzystania z umownego lub ustawowego prawa do odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron środki pieniężne wpłacone przez Stronę Nabywającą na poczet ceny podlegają zwrotowi, przy czym Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania skutecznego oświadczenia Strony Nabywającej o odstąpieniu od Umowy, zwrócić Stronie Nabywającej środki wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją Umowy, przy czym środki zostaną zwrócone Stronie Nabywającej przelewem na rachunek bankowy Strony Nabywającej wskazany przez nią w oświadczeniu o odstąpieniu, a w przypadku braku wskazania numeru rachunku bankowego Strony Nabywającej w oświadczeniu o odstąpieniu na rachunek wskazany przez Stronę Nabywającą w umowie.

I. Informacja o:
1) Zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
2) W przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Deweloper zastrzega sobie prawo ustanowienia na rzecz banków finansujących Przedsięwzięcie Deweloperskie, hipotek na użytkowaniu wieczystym lub własności Nieruchomości, przy czym zobowiązuje się w dniu zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na rzecz Nabywcy przedstawić zgodę banków na dokonanie wyodrębnienia przedmiotu Umowy z księgi wieczystej bez jakichkolwiek obciążeń hipotecznych, po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę;

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

6) Decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
7) Zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
8) Aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
9) Dokumentem potwierdzającym:
a) Zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej do zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
b) W przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.
III. Informacja:
Środki pieniężne zgromadzone w *Erste ~~Santander~~* Bank Polska 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. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:
- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec *Erste ~~Santander~~* Bank Polska S.A. 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,
- *Erste ~~Santander~~* Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie korzysta także z następujących znaków towarowych: *Erste ~~Santander~~* Bank Polska, Placówka partnerska *Erste ~~Santander~~* Bank Polska S.A.

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: https://www.bfg.pl/.
Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r poz. 2488).
Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

ROBYG

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

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	30.06.2028	
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	4 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	Budynek 11 - 31 lokali mieszkalnych* Budynek 12 - 31 lokali mieszkalnych* Budynek 13 - 31 lokali mieszkalnych* Budynek 14 - 31 lokali mieszkalnych* Budynek 15 - 46 lokali mieszkalnych*
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	177 miejsc postojowych naziemnych*
	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 SZU/3C/2/2026-02-04 w stosunku do poprzedniego prospektu, zaznaczone są kolorem ciemnoniebieskim i *kursywą.*
Zmiany naniesione w prospekcie informacyjnym numer SZU/3C/3/2026-05-07 w stosunku do poprzedniego prospektu, zaznaczone są kolorem oliwkowozielnym i *kursywą.*
Zmiany naniesione w prospekcie informacyjnym numer SZU/3C/4/2026-05-21 w stosunku do poprzedniego prospektu, zaznaczone są kolorem ciemnopurpurowym i *kursywą.*
Zmiany naniesione w prospekcie informacyjnym numer SZU/3C/5/2026-07-21 w stosunku do poprzedniego prospektu, zaznaczone są kolorem czerwonym i *kursywą.*
Zmiany naniesione w prospekcie informacyjnym numer SZU/3C/6/2026-10-14 w stosunku do poprzedniego prospektu, zaznaczone są kolorem niebieskim i *kursywą.*