

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu 09.07.2025r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Agena Inwestycje 4 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, KRS 0000752074	
Adres	ul. Lęborska 8/10 lok. 183, 03-443 Warszawa	
Numer NIP REGON	NIP, 113-298-49-62	REGON, 381542817
Numer telefonu	22 412 20 25	
Adres poczty elektronicznej	biuro@agenadevelopment.pl	
Numer faksu	22 412 20 25	
Adres strony internetowej dewelopera	www.agenadevelopment.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
Deweloper – Agena Inwestycje 4 Sp. z o.o. jest spółką celową powołaną do realizacji inwestycji „Rytm Natury” zlokalizowanej w Otwocku przy ul. Stefana Żeromskiego oraz ul. Szpitalnej, polegającej na budowie osiedla mieszkaniowego składającego się z sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, trzech garaży podziemnych wielostanowiskowych, naziemnych miejsc postojowych a także z miejsc składowania odpadów stałych, ramp zjazdowych, placu zabaw, zieleni istniejącej i projektowanej oraz przyłączy technicznych. Agena Inwestycje 4 Sp. z o.o. nie posiada udokumentowanego doświadczenia deweloperskiego, jednakże 100% właścicielem Spółki jest firma Agena Development S.A. prowadząca działalność deweloperską od 2006 roku. Osiedle „Rytm Natury” realizowane będzie w oparciu o znajomość branży i dotychczasowe doświadczenie firmy Agena

na kwotę powyżej 100 000 zł

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹	Działki nr 9/2, 9/3, 9/4, 11/3, 11/4 11/5 obręb 54 przy ulicy Żeromskiego i ulicy Szpitalnej w Otwocku, powiat Otwocki, województwo mazowieckie	
Numer księgi wieczystej	WA1O/00063866/3	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak na dzień sporządzenia prospektu	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	W najbliższym sąsiedztwie (ul. Klonowa, ul. Wierchowa, ul. Pałacowa oraz ul. Gliniecka i ul. Świerkowa) znajduje się niska zabudowa jednorodzinna oraz tereny leśne	
Akt planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Na dzień sporządzania prospektu Gmina nie uchwaliła planu ogólnego
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego obszar osiedla "Kochanowskiego" w Otwocku przyjęty uchwałą numer XXXII/272/2005 Rady Miasta Otwocka z dnia 29 kwietnia 2005 r.
	Miejscowy plan odbudowy	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.

		granicach działki budowlanej
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1. Na całym obszarze objętym planem, przy lokalizacji wszystkich dopuszczonych planem funkcji, powierzchnia wyłączenia gruntu leśnego z produkcji leśnej (trwałego wylesienia pod realizację inwestycji) nie może przekroczyć 20% powierzchni działki budowlanej oraz 400m², a w odniesieniu do działek nr ew. 9/3 i 9/4 w obrębie 54 - 300m². 2. Obowiązuje utrzymanie pozostałej powierzchni działek budowlanych (poza powierzchnią wyłączoną z produkcji leśnej), stanowiącej powierzchnię biologicznie czynną, jako trwałej uprawy leśnej. 3. Wyznacza się pojedyncze drzewo - dąb szypułkowy oraz zespół dębów w wieku ponad 40 lat, wskazane oznaczeniem graficznym na rysunku planu, do zachowania i ochrony. 4. Zaleca się zachowanie i ochronę istniejących zadrzewień w wieku ponad 40 lat poprzez odpowiednie usytuowanie zabudowy i sposób zagospodarowania terenu. 5. Zaleca się zachowanie oraz uzupełnienie zespołów zieleni przyulicznej poprzez rzędowe nasadzenia drzew gatunków odpornych na działanie czynników antropogenicznych.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Wyznacza się budynki objęte ochroną konserwatorską, stanowiące charakterystyczne przykłady architektury przedwojennego Otwocka, wskazane oznaczeniem graficznym na rysunku planu; są to budynki pod następującymi adresami: 1) ul. Reymonta 49, 2) ul. Świerkowa 7 i 16,



		energetycznej, poprzez istniejące i projektowane linie średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe wewnętrzne i słupowe. 5.1. Wskazuje się celowość prowadzenia istniejących i projektowanych linii energetycznych jako kablowych. 5.2. Symbolem EE oznacza się istniejącą stację transformatorową 15/0,4 kV. 5.3. Oddziaływanie stacji transformatorowej na środowisko zamyka się w granicach terenu, do którego właściciel stacji posiada tytuł prawny. 6. Ustala się zasadę ogrzewania budynków w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki lub energii odnawialnych. 6.1. Zakazuje się stosowania palenisk na paliwo stałe w obiektach lokalizowanych. 7. Ustala się zasadę usuwania odpadów stałych wyspecjalizowanym transportem na wyznaczone wysypisko odpadów. 7.1. Nakazuje się uwzględnienie w projektach zagospodarowania działek możliwości wprowadzenia selektywnej zbiórki odpadów stałych poprzez wyznaczenie miejsca na trzy oznaczone pojemniki na surowce wtórne oraz pojemnik na odpady nie podlegające przetwarzaniu.
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 inwestycyjnym⁵	Przeznaczenie terenu	MNL – zabudowa mieszkaniowa na działkach leśnych
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak ustaleń w planie
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak ustaleń w planie

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

		ulicy Samorządowej 4. budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokowego na działce nr ew. 26/1 w obr. 96 w Otwocku 5. remont budynku Sanatorium Sejmikowego oraz budowa zespołu trzech budynków unikatowych usług zamieszkania zbiorowego z zapewnieniem opieki lekarskiej i pielęgniarstwa z droga wewnętrzną, parkingiem, zbiornikiem na wodę opadową i ścianami oporowymi przy ulicy Samorządowej w Otwocku - działkach nr ew. 2/3, 2/9, 2/6 w obr. 51
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	1. budowa centrum naukowo - dydaktycznego i ćwiczeń kadawerowych wraz z niezbędnymi rozbiórkami i przebudowami infrastruktury technicznej w miejscu i w otoczeniu projektowanego zamierzenia budowlanego na potrzeby samodzielnego Publicznego Szpitala Klinicznego im. prof. Adama Grucy CMKP w Otwocku budowa łącznika komunikacyjnego, umożliwiającego bezpośrednią komunikację pomiędzy budynkiem centrum rehabilitacji a siecią pozostałych budynków w których odbywa się realizacja świadczeń medycznych wraz z niezbędnymi rozbiórkami i przebudowami infrastruktury technicznej w miejscu i w otoczeniu lokalizacji projektowanego zamierzenia budowlanego - na potrzeby szpitala - działka nr ew. 33/12 w obr. 56 w Otwocku 2. przebudowa i zabudowa szpitalnego budynku E oraz rozbiórka wybranych budowli z nią związanych wraz z budową podziemnej infrastruktury technicznej i zagospodarowania terenu w ramach realizacji

	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
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,	Decyzja nr 411/2024 z dnia 17 maja 2024 roku wydana z upoważnienia Starosty Otwockiego, znak:	



Środki ochrony nabywców ⁷	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	W celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego deweloper zawrze Umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z jednym z banków działających w Polsce. Bank będzie ewidencjonował wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy, zobowiąże się do przyjmowania i przechowywania wpłacanych na rachunek środków pieniężnych oraz do realizacji dyspozycji Dewelopera wypłat środków pieniężnych zdeponowanych przez poszczególnych Powierzających na rachunek Dewelopera lub do zwrotu środków pieniężnych Powierzającym (nabywcom) w przypadkach określonych w Umowie Rachunku Powierniczego <i>Przykładowe postanowienia wynikające z umowy rachunku powierniczego, sprecyzowanie nastąpi po zawarciu umowy rachunku z Bankiem:</i> 1. Deweloper zobowiązany będzie do złożenia w Banku dla każdego nabywcy (jako Powierzającego) Informacji o Powierzającym oraz do informowania o wszelkich zmianach umowy deweloperskiej. 2. Deweloper przyporządkowuje każdemu nabywcy indywidualny numer otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. 3. Deweloper (jako Powiernik) zobowiązany będzie do dokonywania terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. Wpłata składki nastąpi na ewidencyjny rachunek powierniczy	

⁷ Zgodnie z art. 49 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) 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 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub ust.8 Ustawy Nabywca będzie zobowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z Księgi Wieczystej roszczeń, o których mowa w art. 38 ust.2 Ustawy 12. W przypadku rozwiązania Umowy deweloperskiej Deweloper i Nabywca zobowiązani będą przedstawić w Banku zgodne oświadczenie woli Dewelopera i Nabywcy o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na Rachunku, a Bank niezwłocznie po otrzymaniu tego oświadczenia wypłaci środki w nominalnej wysokości. 13. Nabywca będzie miał prawo do żądania szczegółowych informacji o wpłatach i wypłatach dokonanych na Rachunku określonych w umowie deweloperskiej, takich jak data oraz kwoty wpłat i wypłat, a Bank będzie miał obowiązek przekazania informacji w tym zakresie.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Deweloper nie wybrał jeszcze banku, w którym będzie prowadzony otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Na dzień sporządzenia prospektu harmonogram prac nie jest określony
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie będzie podlegać waloryzacji
WARUNKI ODSZKADNIENIA 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 O 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	I. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: 1. jeżeli Umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 ustawy albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy, 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 Ustawy, 3. jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy 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

	III. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w przypadku: 1. niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego (zapłaty Ceny) 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, 2. niestawienia się Nabywcy do odbioru Przedmiotu Umowy 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. IV. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy i odpowiednio powyżej w ust I, Umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy i w takim przypadku: 1. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej, 2. Deweloper w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy zobowiązany jest przekazać do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców, w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od Umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. V. 1. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie praw i roszczeń Nabywcy ujawnionych w Księdze Wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości (lub innej księdze wieczystej, w której zostało ujawnione) na podstawie Umowy i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, 2. w przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy, Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z Księgi Wieczystej przysługującego mu roszczenia, wynikającego z Umowy, 3. ponadto Nabywca zobowiązuje się w każdym przypadku odstąpienia od Umowy, w sytuacji, gdy dokonywane
--	--

jednorodzinne 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 zobowiązaniem 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 jednorodzinne 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... [nazwa banku lub kasy prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec [nazwa banku lub kasy prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy],

– w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,

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

– podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,

– wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,

– wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

– [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych:

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

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.