

Dom Inwestycje Sp z o.o.

# Prospekt Informacyjny

Budowa jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego dwulokowego z garażami (numer 9), wraz z infrastrukturą, w Czerlejnii gmina Kostrzyn Wlkp.

## Spis treści

|    |                                                                                                                     |    |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I. | Część Ogólna.....                                                                                                   | 2  |
| A. | DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA .....                                                        | 2  |
| B. | DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA.....                                                                                       | 2  |
| 1. | Historia i udokumentowane doświadczenie dewelopera .....                                                            | 2  |
| 2. | Przykład ukończonego przedsięwzięcia deweloperskiego .....                                                          | 3  |
| 3. | Przykład innego ukończonego przedsięwzięcia deweloperskiego .....                                                   | 3  |
| 4. | Przykład ostatniego ukończonego przedsięwzięcia deweloperskiego .....                                               | 4  |
| 5. | Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł. .... | 4  |
| C. | INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO .....                                          | 4  |
| 1. | Informacje dotyczące gruntu i zagospodarowania przestrzennego terenu.....                                           | 4  |
| 2. | Informacje dotyczące budynku .....                                                                                  | 11 |

## I. Część Ogólna

### A. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Deweloper                            | Dom Inwestycje Sp. z o.o.; Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością; KRS: 0000700389                                                                                                                                                                                                                        |
| Adres                                | Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej:<br><br>Inwestycja w Czerlejn: 62-025 Czerlejno, ulica Miodowa, działka numer 205/14<br><br>adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych:<br><br>60-688 Poznań, Ul. Chocimska 25 |
| Nr NIP i REGON                       | NIP 9721279592; REGON 368568190                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Nr telefonu                          | 602386201; 516164118                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Adres poczty elektronicznej          | kontakt@dominwestycje.pl                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Nr faksu                             | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Adres strony internetowej dewelopera | www.dominwestycje.pl                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

### B. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

#### 1. Historia i udokumentowane doświadczenie dewelopera

Spółka realizująca inwestycję powstała 20.10.2017 roku. Udziałowcy jak i zarząd spółki mają wieloletnie doświadczenie na rynku nieruchomości i w branży remontowo budowlanej.

Jesteśmy spółką od wielu lat aktywną na rynku nieruchomości. Z sukcesem realizujemy inwestycję na Osiedlu Pod Lipami w Kleszczewie przy ulicy Kwiatowej. Etap pierwszy został rozpoczęty w maju 2018 roku, a oddany do użytkowania w grudniu 2019 roku. Budowa etapu drugiego została rozpoczęta w lutym 2020 roku a oddana do użytkowania w styczniu 2021 roku. Budowa etapu trzeciego została rozpoczęta w marcu 2021 roku a oddana do użytkowania pod koniec

stycznia 2022 roku. Budowa etapu czwartego została rozpoczęta w lutym 2022 oddana do użytkowania pod koniec lutego 2023 roku.

W czterech etapach łącznie zostało zbudowanych 25 lokali o powierzchni od 92 do 100 m<sup>2</sup>.

Wyróżnia nas wysoka funkcjonalność pomieszczeń oraz wysoki standard wykończenia w cenie lokalu.

## **2. Przykład ukończonego przedsięwzięcia deweloperskiego**

Inwestycja polegająca na budowie czterech budynków dwulokalowych o powierzchni 100 m<sup>2</sup> każdy, w Kleszczewie, gmina Kleszczewo

|                                                  |                                           |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Adres                                            | 63-005 Kleszczewo, ulica Kwiatowa 1,3,5,7 |
| Data rozpoczęcia                                 | 10-05-2018                                |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | 07.11.2019                                |

## **3. Przykład innego ukończonego przedsięwzięcia deweloperskiego**

Inwestycja polegająca na budowie czterech budynków dwulokalowych o powierzchni 100 m<sup>2</sup> każdy, w Kleszczewie, gmina Kleszczewo

|                                                  |                                              |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Adres                                            | 63-005 Kleszczewo, ulica Kwiatowa 9,11,13,15 |
| Data rozpoczęcia                                 | 17-01-2020                                   |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | 01.12.2020                                   |

Inwestycja polegająca na budowie czterech budynków w zabudowie bliźniaczej, dwóch dwulokalowych i dwóch jednolokalowych o powierzchni 100 m<sup>2</sup> każdy, łącznie 6 lokali, w Kleszczewie, gmina Kleszczewo

|                                                  |                                             |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Adres                                            | 63-005 Kleszczewo, ulica Kwiatowa 6,8,10,12 |
| Data rozpoczęcia                                 | 05-03-2021                                  |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | 28.01.2022                                  |

#### 4. Przykład ostatniego ukończonego przedsięwzięcia deweloperskiego

Inwestycja polegająca na budowie dwóch budynków w zabudowie bliźniaczej, jednego dwulokalowego i jednego jednolokalowego o powierzchni 92 m<sup>2</sup> każdy, łącznie 3 lokale, w Kleszczewie, gmina Kleszczewo

|                                                  |                                         |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Adres                                            | 63-005 Kleszczewo, ulica Kwiatowa 14,16 |
| Data rozpoczęcia                                 | 10.02.2022                              |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | 02.03.2023                              |

#### 5. Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł.

NIE, nie prowadzono ani nie prowadzi się.

### C. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

#### 1. Informacje dotyczące gruntu i zagospodarowania przestrzennego terenu

##### *a) Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego*

Adres – działka objęta inwestycją jest zlokalizowana przy ulicy Miodowej, w miejscowości Czerlejno, obręb Czerlejno, gmina Kostrzyn Wielkopolski, powiat poznański, województwo wielkopolskie.

Numer działki ewidencyjnej - budynek numer 9 zostanie posadowiony na działce numer 205/13 o powierzchni 502 m<sup>2</sup>.

Numer obrębu ewidencyjnego – 302108\_5.0003, Czerlejno

Powierzchnia działki objętej przedsięwzięciem deweloperskim wynosi około 502 m<sup>2</sup> (teren przynależny do budynku numer 9).

Sprzedaż lokalu nastąpi z udziałem w nieruchomości gruntowej (z terenem wyznaczanym do wyłącznego korzystania dla danego lokalu) oraz z udziałem w działce drogowej.

***b) Numer księgi wieczystej***

Działka nr 205/13 objęta jest Księgą Wieczystą nr PO1F/00053737/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy we Wrześni, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Z aktualnymi stanami wieczystoksięgowymi można zapoznać się na stronie [www.ekw.ms.gov.pl](http://www.ekw.ms.gov.pl).

***c) Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej***

Działka 205/13 nie jest obciążona hipoteką ani innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi. Brak wpisów w dziale IV. Nie zostały także złożone żadne wnioski o wpis hipoteki.

***d) W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości***

Nie dotyczy

***e) Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia***

Okolica jest spokojna, zaciszna, z przewagą pól uprawnych i gospodarstw rolnych, nie ma stref ochronnych. W bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji zlokalizowane są budynki jednorodzinne, grunty orne, grunty budowlane pod zabudowę jednorodzinną oraz nieuciążliwa działalność gospodarcza. Działka graniczy z drogą powiatową (ulica Kleszczewska), natężenie ruchu na niej jest niskie/umiarkowane. Teren w pobliżu inwestycji jest rolniczy z zabudową zagrodową i gospodarstwami rolnymi. Około 1 km od nieruchomości znajduje się gospodarstwo rolne z chowem krów (brak uciążliwych dolegliwości zapachowych w istotnym wymiarze). W dalszej odległości około 2 km od nieruchomości znajduje się droga szybkiego ruchu S5.

Osiedle znajduje się na granicy gminy Kostrzyn i Kleszczewo co pozwala na korzystanie z infrastruktury obydwu gmin. Dojazd zarówno do Kleszczewa jak i do Kostrzyna zajmuje 5 minut. W obydwu gminach istnieje pełna infrastruktura szkolno-przedszkolna wraz z boiskami. Do szkoły w Czerlejnę przejście zajmuje 10 minut.

Osiedle posiada dostęp do trasy S5 i A2 (węzeł Kleszczewo lub Strumiany) co zapewni szybki dojazd zarówno do Poznania (20 minut), Swarzędza, Środy Wielkopolskiej, Kórnik (15 minut) oraz Wrześni czy Gniezna (30 minut). W Kleszczewie został oddany nowoczesny węzeł przesiadkowy, w Kostrzynie natomiast jest dostęp do stacji PKP (5 minut).

W roku 2018 oddano do użytkowania zintegrowany węzeł przesiadkowy w Kostrzynie w ciągu ulicy Warszawskiej i Ogrodowej z układem drogowym, parkingiem typu „Park and Ride” oraz ścieżką rowerową. Zakupiono również nowoczesne autobusy Solaris Urbino 12 CNG.

W 2020 roku w Kleszczewie został oddany do użytkowania zintegrowany węzeł przesiadkowy wraz z infrastrukturą towarzyszącą (parkingiem typu Park and Ride). Zostały również zakupione niskoemisyjne autobusy.

W 2019 w Czerlejnii oddano do użytkowania boiska wielofunkcyjne ze sztuczną nawierzchnią. Boiska do piłki nożnej, koszykówki i siatkówki są zlokalizowane przy szkole w Czerlejnii.

Jednym z największych atutów gminy Kleszczewo i gminy Kostrzyn to ogromne perspektywy rozwoju. Są one konsekwencją korzystnego położenia, powstawania nowych szlaków komunikacyjnych, korzystnych warunków do życia, a także spełnienia wymogów niezbędnych do przygotowania i realizacji inwestycji.

*f) Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym*

**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy**

Na sesji Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn, która odbyła się 10 września 2020 roku podjęta została uchwała w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn. Numer uchwały - XXIV/208/2020, z dnia 10.09.2020, publikacja na stronie <https://kostrzyn.esesja.pl/>.

Link do studium, link - [http://kostrzyn.esesja.pl/zalaczniki/97990/zalacznik\\_3\\_907637.pdf](http://kostrzyn.esesja.pl/zalaczniki/97990/zalacznik_3_907637.pdf)

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego**

Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dla działki numer 205/14, dnia 22.07.2021 została wydana decyzja o warunkach zabudowy numer 134/2021. Organ wydający – Burmistrz Gminy Kostrzyn. Decyzja stała się ostateczna dnia 29.08.2021.

**Miejscowy plan rewitalizacji**

Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim nie obowiązuje miejscowy plan rewitalizacji.

**Miejscowy plan odbudowy**

Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim nie obowiązuje plan odbudowy.

**Inne**

Brak innych aktów prawnych

*g) Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym*

Brak planu. Dla działki numer 205/13, dnia 22.07.2021 została wydana decyzja o warunkach zabudowy numer 134/2021. Organ wydający – Burmistrz Gminy Kostrzyn. Decyzja stała się ostateczna dnia 29.08.2021

*h) 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*

Brak planu.

*i) 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 | zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| gabaryty                                   | <p>szerokość elewacji frontowej: 12,5 m z tolerancją do 20%;</p> <p>liczba kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;</p> <p>wysokość budynku: maksymalnie 9,0 m do kalenicy;</p> <p>wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynku: maksymalnie 6,5 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku (w rozumieniu wysokość okapu dachu głównego, w przypadku lokalizacji budynku ścianą szczytową równoległą do linii zabudowy, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, będzie równa wysokości głównej kalenicy);</p> <p>geometria dachu: dachu stromy dwuspadowy, o</p> |



|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                   | nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°; ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść; Kierunek głównej kalenicy w stosunku do granic projektowanego terenu komunikacyjnego –równoległy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| forma architektoniczna                                            | Budynek mieszkalny, jednorodzinny, wolnostojący dwulokalowy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| usytuowanie linii zabudowy                                        | <p>a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od granic działek oznaczonych numerami ewid. 161 i 191, w odległości 6,0 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 252 oraz w odległości 5,0 m od granic projektowanego terenu komunikacyjnego – zgodnie z załącznikiem nr 1 do decyzji (przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię wyznaczającą maksymalne dopuszczalne przybliżenie ściany frontowej projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania, za wyjątkiem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachów, schodów zewnętrznych</p> <p>b) odległości zabudowy od pozostałych granic działki zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. Uz 2019 r poz. 1065 z późn. zm.);</p>                                                                                                                                                                                            |
| intensywność wykorzystania terenu                                 | <p>wielkość powierzchni nowej zabudowy: maksymalnie 1760,0 m<sup>2</sup> – maksymalnie 25,15% powierzchni działki – przy czym powierzchnia każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie może przekroczyć 160,0 m<sup>2</sup>;</p> <p>Udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 45% powierzchni działki – przy czym parametr dotyczy również nowo wydzielonych działek, które powstaną w wyniku wtórnego podziału działki nr ewid. 205/14</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu | <p>1) inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019, poz. 1839);</p> <p>2) zgodnie z art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r.poz. 247) organ rozważył czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 i uznał, że oddziaływanie, o którym mowa wyżej nie powinno wystąpić;</p> <p>3) nakaz zastosowania takich rozwiązań organizacyjnych i technologicznych, które spowodują, że faza budowy przedsięwzięcia, w tym w zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza oraz emisji hałasu, nie spowoduje przekroczenia standardów jakości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;</p> <p>4) nakaz zastosowania, na etapie budowy i eksploatacji,</p> |

|                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                 | rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej                               | Zachować i zgłosić ewentualne napotkane obiekty archeologiczne do Powiatowego Konserwatora Zabytków, przy ul. Słowackiego 8, 60-823 Poznań.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji                                                     | <p>zjazdem z drogi powiatowej nr 2441P, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 191, przeprojektowany teren komunikacyjny; każdy nowo projektowanyjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą</p> <p>zapewnić w granicach działki minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej                                      | <p>zaopatrzenie w wodę: - zgodnie z przedwstępną umową znak ZI.6734.169.2020.IR z dnia 29.01.2021 r.</p> <p>zaopatrzenie w energię elektryczną: z przyłącza z sieci elektroenergetycznej – zgodnie z umową kompleksową z Enea S.A numer SP/5L/23708160/22/0001 z dnia 24.01.2022</p> <p>zaopatrzenie w energię ciepłą: nakaz stosowania do wytwarzania energii dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności, w tym opalanych drewnem, z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii; w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi</p> <p>odprowadzanie ścieków: do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej do szczelnych zbiorników bezodpływowych;</p> <p>zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: zagospodarowanie na własnym terenie nieutwardzonym;</p> <p>gospodarowanie odpadami: postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> |

*j) Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:*

|                                                                                                                                                                               |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego                                                                                                                           | Nie dotyczy |
| studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy                                                                                                         | Brak        |
| decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu                                                                                                                      | Brak        |
| decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach                                                                                                                                    | Nie dotyczy |
| uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania                                                                                                                               | Nie dotyczy |
| miejscowych planach odbudowy                                                                                                                                                  | Nie dotyczy |
| mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego                                                                                                                   | Nie dotyczy |
| Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym: |             |
| decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej                                                                                                                        | Nie dotyczy |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej                                                                                                                               | Nie dotyczy |
| decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego                                                                                          | Nie dotyczy |
| decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych                                                                                          | Nie dotyczy |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej                                                                                      | Nie dotyczy |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej                                                                                         | Nie dotyczy |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej                                                                                                             | Nie dotyczy |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego                                                                                       | Nie dotyczy |
| decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej                                                                                            | Nie dotyczy |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w                                                                                                                    | Nie dotyczy |

|                   |  |
|-------------------|--|
| sektorze naftowym |  |
|-------------------|--|

W roku 2023 gmina zaplanowała wykonanie projektu sieci kanalizacji sanitarnej w pobliżu inwestycji, na działkach drogowych o numerach 82, 62/8, 62/7, 62/6, 161, 160, 252, 148, 191, 192/1 i 205/6. Budowa sieci kanalizacji sanitarnej nie została jeszcze zaplanowana do budowy.

W niedalekiej odległości od terenu inwestycji (około kilkaset metrów, bliżej centrum Czerlejna) jest planowana budowa marketu Dino. Na tą inwestycję nie zostały jeszcze wydane warunki zabudowy oraz pozwolenie na budowę.

## 2. Informacje dotyczące budynku

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Czy jest pozwolenie na budowę                                                                                                                                                                                                                                                                                           | TAK                                                                                                             |
| Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne                                                                                                                                                                                                                                                                                | TAK                                                                                                             |
| Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone                                                                                                                                                                                                                                                                                | NIE                                                                                                             |
| Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał                                                                                                                                                                                                                                                            | 7147/21, Starosta Poznański                                                                                     |
| Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku                                                                                                                                                                                                                                                    | nie dotyczy, budynek w trakcie budowy                                                                           |
| 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 2020 r. poz. 1333, 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, budynek jest w trakcie budowy                                                                      |
| Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych                                                                                                                                                                                                                                                            | Prace budowlane rozpoczęły się 01.08.2023 natomiast planowany termin zakończenia prac budowlanych to 30.09.2024 |

### Opis przedsięwzięcia deweloperskiego

Przedsięwzięcie deweloperskie obejmuje budowę jednego budynku (numer 10) mieszkalnego wolnostojącego jednorodzinnego dwulokalowego, łącznie 2 lokale z garażami o powierzchni 109,06

m2 każdy. Budynek zostanie rozmieszczony na działce o numerze 205/14. Odległość od sąsiadującego budynku to 6 metrów. Przedsięwzięcie deweloperskie nie jest dzielone na zadania inwestycyjne.

### **Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego**

Pomiar lokalu odbywa się zgodnie z polską normą pomiaru PN-ISO 9836:1997

### **Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego**

Ze środków własnych dewelopera (lub pożyczki) planowane jest sfinansowanie około 50% inwestycji. Pozostałe 50% wpłatami klientów lub/i kredytem bankowym. Udział źródeł finansowania uzależniony jest od realizacji planu sprzedaży oraz terminowości wpłat otrzymywanych od klientów.

### **Środki ochrony nabywców**

Z uwagi, iż sprzedaż Lokali w Przedsięwzięciu Deweloperskim rozpocznie się po wejściu w życie Ustawy Deweloperskiej z dnia 20stego maja 2021 roku, stosuje się środki ochrony, o których mowa w art. 6 Ustawy Deweloperskiej.

W celu zagwarantowania bezpieczeństwa inwestowanym przez Nabywców środkom, specjalnie na potrzeby przedmiotowej inwestycji został założony **Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy w POZNAŃSKIM BANKU SPÓŁDZIELCZYM** z siedzibą w Poznaniu, ul. Bolesława Krzywoustego 3, 61-144 Poznań, Spółdzielcza Grupa Bankowa, zarejestrowany pod nr KRS 0000042300 w Sądzie Rejonowym Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, NIP 777-000-14-53, REGON 000504887. Numer rachunku .....

Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny wynosi 0,45% (w przypadku otwartego rachunku powierniczego) od wpłat klienta na rachunek powierniczy. Deweloper ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny odpowiednio do wybranego rodzaju środka ochrony.

### **Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy**

Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w ich harmonogramie. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego.

W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej, bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości

kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.

Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. W zakresie kontroli, bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji. Koszty kontroli, o której mowa, ponosi deweloper.

Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera.

Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy na żądanie nabywcy informuje nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach. Prawo wypowiedzenia umowy, o której mowa powyżej, przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów.

W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zakłada nowy mieszkaniowy rachunek powierniczy w innym banku, nie później niż w ciągu 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku. W przypadku niezłożenia przez dewelopera dyspozycji przelewu środków, o których mowa powyżej, na mieszkaniowy rachunek powierniczy w innym banku, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy, bank zwraca środki znajdujące się na rachunku nabywcom.

W czasie obowiązywania umowy, o której mowa powyżej, oraz w okresie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania określony jest w tej umowie. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek.

W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z art. 29 Ustawy Deweloperskiej przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.

W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 29 Ustawy Deweloperskiej, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. W przypadku, o jakim mowa w zdaniu poprzedzającym, bank wypłaca środki zgromadzone na

mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o jakich mowa w zdaniu poprzedzającym.

Zawarcie przez strony umowy deweloperskiej dotyczącej nabycia lokalu mieszkalnego znajdzie swoje odzwierciedlenie w dziale III Księgi Wieczystej prowadzonej dla nieruchomości w postaci wpisu roszczenia Nabywcy o zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży nabywanego lokalu.

#### **Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy**

Środki zgromadzone na rachunku deweloperskim są gwarantowane przez Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. Szczegółowy opis działania funduszu został zawarty w ustawie deweloperskiej w rozdziale numer 8.

W celu zagwarantowania bezpieczeństwa inwestowanym przez Nabywców środkom, specjalnie na potrzeby przedmiotowej inwestycji został założony Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy w **POZNAŃSKIM BANKU SPÓŁDZIELCZYM** z siedzibą w Poznaniu, ul. Bolesława Krzywoustego 3, 61-144 Poznań, Spółdzielcza Grupa Bankowa, zarejestrowany pod nr KRS 0000042300 w Sądzie Rejonowym Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, NIP 777-000-14-53, REGON 000504887

#### **a) HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIECIA DEWELOPERSKIEGO**

| Etapy    | Opis prac                                                                                                                                            | Termin     | Zaawansowanie |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| ETAP I   | Zakup działki, dokumentacja projektowa, fundamenty, ściany fundamentowe, izolacje ścian fundamentowych, zalanie chudego betonu, ściany nośne parteru | 30.10.2023 | 25,0%         |
| ETAP II  | Wykonanie stropów nad parterem, schodów, ścian nośnych piętra, ścian szczytowych i ścian działowych                                                  | 31.01.2024 | 15,0%         |
| ETAP III | Wykonanie pokrycia dachu, montaż stolarki okiennej                                                                                                   | 15.02.2024 | 15,0%         |
| ETAP IV  | Okablowanie wewnętrznej instalacji elektrycznej, rozprowadzenie instalacji wod-kan, wykonanie tynków wewnętrznych                                    | 30.04.2024 | 15,0%         |
| ETAP V   | Wykonanie instalacji CO, montaż drzwi zewnętrznych, ocieplenie elewacji styropianem                                                                  | 15.06.2024 | 10,0%         |
| ETAP VI  | Wykonanie tynków na elewacji zewnętrznej, wykonanie przyłączy wody, prądu i kanalizacji/szamba, wykonanie posadzek                                   | 30.07.2024 | 10,0%         |
| ETAP VII | Izolacja termiczna dachu, montaż pomp ciepła, wykonanie kostki brukowej/płyt chodnikowych, uporządkowanie terenu budowy                              | 30.09.2024 | 10,0%         |
|          |                                                                                                                                                      |            | <b>100,0%</b> |

#### **b) DOPUSZCZALNA WALORYZACJA ORAZ JEJ ZASADY**

Cena Sprzedaży Lokalu jest stała i może ulec zmianie tylko i wyłącznie w przypadku i stosownie do zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT na Lokal Mieszkalny w okresie od dnia zawarcia umowy deweloperskiej do dnia zawarcia Umowy Przyrzeczonej w zakresie, w jakim stawka tego podatku ulegnie zmianie.

Cena za 1m<sup>2</sup> może ulec zmianie w przypadku dostosowania pomieszczeń do potrzeb kupującego i związanych z tym zmian w powierzchni Lokalu Mieszkalnego oraz w przypadku i stosownie do zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT na Lokal Mieszkalny w okresie od dnia zawarcia umowy deweloperskiej do dnia zawarcia Umowy Przyrzeczonej w zakresie, w jakim stawka tego podatku ulegnie zmianie.

### **c)      *WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY***

1. (Art. 43.1. „Ustawy deweloperskiej”) Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 „ustawy deweloperskiej”:
  - a. jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36;
  - b. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub Jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2;
  - c. jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach;
  - d. jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;
  - e. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji kreślonych we wzorze prospektu informacyjnego;
  - f. w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów;
  - g. 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;



- h. 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;
  - i. w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie;
  - j. w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;
  - k. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15;
  - l. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.
2. W przypadkach, o których mowa w pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy Deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.
  3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw Wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.
  4. W przypadku, o którym mowa w pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. Ustawy.
  5. W przypadku, o którym mowa w pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.
  6. W przypadku, o którym mowa w pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust.1 ustawy.
  7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

9. **(Art. 44. 1. „Ustawy deweloperskiej”)**

- 1) W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w punkcie 1 (art. 43 ust. 1 ustawy), nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy.
- 2) W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w punkcie 1 (art. 43 ust. 1 ustawy), umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.
- 3) 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 albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5.
- 4) W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje 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), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, 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.

10. **(Art. 45. 1. „Ustawy deweloperskiej”)**

- 1) Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 ustawy, i jest złożone w formie pisemnej z odpisami notarialnie poświadczonymi.
- 2) W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 ustawy, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ustawy

#### d) **INNE INFORMACJE**

Obciążenie hipoteczne nieruchomości nie istnieje, w związku z tym nie jest potrzebna zgoda banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę.

W biurze sprzedaży inwestycji osoby zainteresowane zawarciem umowy deweloperskiej mogą zapoznać się z dokumentami dot. przedsięwzięcia deweloperskiego, w szczególności z:

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

lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w POZNAŃSKIM BANKU SPÓŁDZIELCZYM z siedzibą w Poznaniu, ul. Bolesława Krzywoustego 3, 61-144 Poznań, Spółdzielcza Grupa Bankowa, zarejestrowany pod nr KRS 0000042300 w Sądzie Rejonowym Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, NIP 777-000-14-53, REGON 000504887, prowadzącym otwarty 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 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec POZNAŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY z siedzibą w Poznaniu, ul. Bolesława Krzywoustego 3, 61-144 Poznań, Spółdzielcza Grupa Bankowa, zarejestrowany pod nr KRS 0000042300 w Sądzie Rejonowym Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, NIP 777-000-14-53, REGON 000504887
- 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,

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 2020 r. poz. 1896, 2320 i 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.