

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia  
prospektu  
16 wrzesień 2025 roku

## PROSPEKT INFORMACYJNY

### CZĘŚĆ OGÓLNA

#### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

| DANE DEWELOPERA                      |                                     |                  |
|--------------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| Deweloper                            | ARDAWO SP. z o.o.<br>KRS 0001083450 |                  |
| Adres                                | Ul. Warszawska 39,<br>61-028 Poznań |                  |
| Numer NIP i REGON                    | NIP: 7822935602                     | REGON: 527542977 |
| Numer telefonu                       | 509655848                           |                  |
| Adres poczty elektronicznej          | biuro@ardawo.pl                     |                  |
| Numer faksu                          | brak                                |                  |
| Adres strony internetowej dewelopera | www.ardawo.pl                       |                  |

#### II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

#### HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

| PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie) |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Adres                                                                                                                                               | Nie dotyczy |

|                                                                                                             |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Data rozpoczęcia                                                                                            |                                                                                     |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie                                                            |                                                                                     |
| <b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>                                          |                                                                                     |
| Adres                                                                                                       | Nie dotyczy                                                                         |
| Data rozpoczęcia                                                                                            |                                                                                     |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie                                                            |                                                                                     |
| <b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>                                      |                                                                                     |
| Adres                                                                                                       | Nie dotyczy                                                                         |
| Data rozpoczęcia                                                                                            |                                                                                     |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie                                                            |                                                                                     |
| Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł | Przeciwko deweloperowi nie toczy ani nie toczyło się żadne postępowania egzekucyjne |

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO<sup>1)</sup>

|                                                                              |                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU</b>  |                                                                                              |
| Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1)</sup> | Działka oznaczona:<br>Miasto Kostrzyn, przy ul. Klonowej działka: 2099/16, 2099/17 i 2099/20 |

<sup>1)</sup> Część III w brzmieniu ustalonym w załączniku do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), na podstawie art. 49 tej ustawy, która weszła w życie z dniem 24 września 2023 r.

|                                                                                                       |                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Numer księgi wieczystej                                                                               | PO1F/00058247/8                                                                                  |
| Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej | Hipoteka umowna w wysokości 1950000, 00 zł na rzecz Powiatowego Banku Spółdzielczego we Wrześni. |

<sup>1)</sup> Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

|                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2)</sup>              | KW jest założone pod powyższym numerem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3)</sup>   | <p>Przedmiotowa inwestycja jest prowadzona w mieście Kostrzyn. Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).</p> <p>Analiza sąsiedztwa inwestycji nie wykazała istnienia obiektów generujących poważne uciążliwości zapachowe, hałasowe czy świetlne. W sąsiedztwie inwestycji przeważa budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne – zabudowa bliźniacza lub szeregowa.</p>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Plan ogólny gminy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Brak Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.</p> <p>W dniu 5 września 2024 wydano decyzję numer 164/2024 o warunkach zabudowy dla nieruchomości składającej się z działek oznaczonych numerami ewid.: 2099/17, 2099/16 i 2099/20 położonej w Kostrzynie, obręb geodezyjny Kostrzyn, gmina Kostrzyn dla inwestycji obejmującej: budowę 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z instalacjami i</p> |
|                                                                                                                                | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                | Miejscowy plan odbudowy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                | Inne <sup>4)</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                                                                                                          |                                                                                                                 |                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                          |                                                                                                                 | urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą. |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Przeznaczenie terenu                                                                                            | Nie dotyczy                                                        |
|                                                                                                                                                          | Maksymalna intensywność zabudowy                                                                                | Nie dotyczy                                                        |
|                                                                                                                                                          | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy                                                          | Nie dotyczy                                                        |
|                                                                                                                                                          | Maksymalna powierzchnia zabudowy                                                                                | Nie dotyczy                                                        |
|                                                                                                                                                          | Maksymalna wysokość zabudowy                                                                                    | Nie dotyczy                                                        |
|                                                                                                                                                          | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej                                                    | Nie dotyczy                                                        |
|                                                                                                                                                          | Minimalna liczba miejsc do parkowania                                                                           | Nie dotyczy                                                        |
|                                                                                                                                                          | Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu                                               | Nie dotyczy                                                        |
|                                                                                                                                                          | Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | Nie dotyczy                                                        |

- 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.
- 4) Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:
- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
  - 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
  - 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
  - 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
  - 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
  - 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
  - 7) uznania zabytku za pomnik historii,
  - 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
  - 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

|  |                                                                                   |                                |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
|  | Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej | Nie dotyczy terenu inwestycji. |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                           | 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                                                                                                                                                                                                                        |
| 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 <sup>2)</sup>      | Przeznaczenie terenu                                                                                            | Brak planu                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Maksymalna intensywność zabudowy                                                                                | Brak planu                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy                                                          | Brak planu                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Maksymalna powierzchnia zabudowy                                                                                | Brak planu                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Maksymalna wysokość zabudowy                                                                                    | Brak planu                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej                                                    | Brak planu                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Minimalna liczba miejsc do parkowania                                                                           | Brak planu                                                                                                                                                                                                                         |
| 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                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | gabaryty                                                                                                        | Szerokość elewacji frontowej max 5,92 m z tolerancją do 20%.<br>Wysokość elewacji frontowej maksymalnie 9m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.<br>Wysokość od poziomu terenu do kalenicy dachu max 9 m. |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | forma architektoniczna                                                                                          | Dach płaski, o nachyleniu połaci dachowych do 12stopni, przy zachowaniu najwyższego punktu konstrukcji dachu na wysokości 9,0m.                                                                                                    |

<sup>2)</sup> W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

|  |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                               |
|--|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                                   | Ustalane parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść.                                                                                                                                             |
|  | usytuowanie linii zabudowy                                        | Odległość zabudowy zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz.U. z 2022r poz.1225 |
|  | intensywność wykorzystania terenu                                 | Maksymalnie 770,0m <sup>2</sup> -maksymalnie 31,8% powierzchni nieruchomości. Powierzchnia każdego budynku mieszkalnego nie może przekroczyć. 87,5m <sup>2</sup> .                                                            |
|  | 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                                                     | Zjazd z ul. Klonowej (pełniącej funkcję (pełniącej funkcję drogi publicznej - gminnej), stanowiącej działkę oznaczoną nr. Ewid. 2101. |
|  | warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej                                      | Nie dotyczy                                                                                                                           |
|  | minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej                                                    | Nie mniej niż 45% powierzchni nieruchomości.                                                                                          |
|  | nadziemna intensywność zabudowy                                                                                 | 0,5                                                                                                                                   |
|  | wysokość zabudowy                                                                                               | Maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne.                                                                                               |

|                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym<sup>3)</sup>, zawarte w:</p> | <p>miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</p>                                                                                                                           | <p>Dla większości działek znajdujących się w promieniu 1km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej MPZP):<br/>           Uchwała XXXII/289/2021 z dnia 2021-04-15<br/>           Uchwała XXVIII/191/97 z dnia 1997-09-05<br/>           Uchwała XI/103/2003 z dnia 2003-10-23<br/>           Uchwała LXII/554/2023 z dnia 2025-06-30<br/>           Uchwała XXXV/281/2017 z dnia 2017-08-24<br/>           Uchwała XXVI/166/2013 z dnia 2013-02-21<br/>           Uchwała XX/151/2008 z dnia 2008-07-03.</p> |
|                                                                                                                                                                              | <p>decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu</p>                                                                                                                      | <p>brak</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                              | <p>decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach</p>                                                                                                                                    | <p>brak</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                              | <p>uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania</p>                                                                                                                               | <p>brak</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                              | <p>miejscowych planach odbudowy</p>                                                                                                                                                  | <p>brak</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                              | <p>mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego</p>                                                                                                                   | <p>Brak</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                              | <p>Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                              | <p>decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej</p>                                                                                                                        | <p>Znak sprawy: ZZ-7331-ICP/20.3/07<br/>           Lokalizacja: Kostrzyn, działki nr geod. 1697, 1666, 1714<br/>           Nazwa inwestycji: Budowa nawierzchni ulicy Reymonta jako ciągu pieszojezdnego wraz z przebudową napowietrznej linii elektroenergetycznej</p> <p>Znak sprawy: ZZ-7331-ICP/1.3/08<br/>           Lokalizacja: Kostrzyn, ul. Powstańców Włkp., działka nr ewid. 738/10<br/>           Nazwa inwestycji: Rozbudowa budynku szkolnego – gimnazjum, o</p>                                                                                                                       |

<sup>3)</sup> 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.

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>część dydaktyczną i administracyjną</p> <p>Nr sprawy: ZP.6733.5.2023.PJ<br/>Lokalizacja: działka ewid. 733/7,<br/>Kostrzyn<br/>Zakres: budowa sieci<br/>elektroenergetycznej SN 15-kV</p> <p>Nr sprawy: ZP.6733.29.2023.PJ<br/>Lokalizacja: działki ewid. 852/1, 855,<br/>Kostrzyn<br/>Zakres: budowa torów rowerowych<br/>wraz z instalacjami, urządzeniami<br/>technicznymi i infrastrukturą</p> <p>Nr sprawy: ZP.6733.30.2023.PJ<br/>Lokalizacja: działka ewid. 1550/15,<br/>Kostrzyn<br/>Zakres: przebudowa drogi</p> <p>Nr sprawy: ZP.6733.37.2023.PJ<br/>Lokalizacja: działki ewid. 2098/2,<br/>2098/3, 2098/4 (Kostrzyn), 129/5<br/>(Strumiany)<br/>Zakres: budowa sieci oświetlenia<br/>drogowego</p> <p>Nr sprawy: ZP.6733.41.2023.PJ<br/>Lokalizacja: działki ewid. 803 i 751,<br/>Kostrzyn<br/>Zakres: budowa sieci wodociągowej</p> <p>Nr sprawy: ZP.6733.44.2023.PJ<br/>Lokalizacja: działki ewid. 1833 i 1821,<br/>Kostrzyn<br/>Zakres: budowa sieci wodociągowej</p> <p>Nr sprawy: ZP.6733.1.2024.PJ<br/>Lokalizacja: działki ewid. 1039, 1068,<br/>1058, 1073/1, 1123, Kostrzyn<br/>Zakres: przebudowa drogi</p> <p>Nr sprawy: ZP.6733.4.2024.PJ<br/>Lokalizacja: działki ewid. 1073/1, 1123,<br/>1124, 1121, 1122, 1120, 1118, 852/7,<br/>928, 929/4, Kostrzyn<br/>Zakres: budowa ciągu pieszo-<br/>rowerowego i rozbudowa jezdni drogi</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                 | <p>Nr sprawy: ZP.6733.6.2024.PJ<br/>Lokalizacja: działki ewid. 1136/4, 558, 1297, 1039, 1357/1, 1358/2, Kostrzyn<br/>Zakres: przebudowa drogi wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz infrastrukturą</p> <p>Nr sprawy: ZP.6733.12.2024.PJ<br/>Lokalizacja: działki ewid. 696/1, 700 i 695/1, Kostrzyn<br/>Zakres: budowa linii kablowej</p> <p>Nr sprawy: ZP.6733.17.2024.PJ<br/>Lokalizacja: działki ewid. 394/2, 394/1, 419/5, 422/3, 419/1, 420/1, 422/7, Kostrzyn<br/>Zakres: budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej wraz z instalacjami i urządzeniami.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej | <p>Wojewoda Wielkopolski poinformował, iż informacje o wydawanych przez wojewodę decyzjach w tym zakresie publikowane są w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu w zakładce „Ogłoszenia” (link do strony: <a href="https://www.poznan.uw.gov.pl/obwieszczenia">https://www.poznan.uw.gov.pl/obwieszczenia</a>, na której znajduje się również wyszukiwarka tematyczna obwieszczeń oraz dodatkowa zakładka „Archiwum obwieszczeń” (link do strony: <a href="https://www.poznan.uw.gov.pl/archiwum-obwieszczen">https://www.poznan.uw.gov.pl/archiwum-obwieszczen</a>), gdzie przenoszone są obwieszczenia po upływie terminu ich publikacji.<br/>Źródło: pismo Wojewody Wielkopolskiego z 18 października 2024 roku.</p> <p>Deweloper oświadcza, iż nie odnalazł w przedmiotowej bazie decyzji tego rodzaju dotyczących analizowanego obszaru.</p> |
|  |                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|  |                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego     | <p>Wojewoda Wielkopolski poinformował, iż informacje o wydawanych przez wojewodę decyzjach w tym zakresie publikowane są w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu w zakładce „Ogłoszenia” (link do strony: <a href="https://www.poznan.uw.gov.pl/obwieszczenia">https://www.poznan.uw.gov.pl/obwieszczenia</a>, na której znajduje się również wyszukiwarka tematyczna obwieszczeń oraz dodatkowa zakładka „Archiwum obwieszczeń” (link do strony: <a href="https://www.poznan.uw.gov.pl/archiwumobwieszczen">https://www.poznan.uw.gov.pl/archiwumobwieszczen</a>), gdzie przenoszone są obwieszczenia po upływie terminu ich publikacji.</p> <p>Źródło: pismo Wojewody Wielkopolskiego z 18 października 2024 roku</p> <p>Deweloper oświadcza, iż nie odnalazł w przedmiotowej bazie decyzji tego rodzaju dotyczących analizowanego obszaru.</p>   |
|  | decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych     | <p>Wojewoda Wielkopolski poinformował, iż informacje o wydawanych przez wojewodę decyzjach w tym zakresie publikowane są w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu w zakładce „Ogłoszenia” (link do strony: <a href="https://www.poznan.uw.gov.pl/obwieszczenia">https://www.poznan.uw.gov.pl/obwieszczenia</a>), na której znajduje się również wyszukiwarka tematyczna obwieszczeń oraz dodatkowa zakładka „Archiwum obwieszczeń” (link do strony: <a href="https://www.poznan.uw.gov.pl/archiwumobwieszczen">https://www.poznan.uw.gov.pl/archiwumobwieszczen</a>), gdzie przenoszone są obwieszczenia po upływie terminu ich publikacji.</p> <p>Źródło: pismo Wojewody Wielkopolskiego z 18 października 2024 roku.</p> <p>Deweloper oświadcza, iż nie odnalazł w przedmiotowej bazie decyzji tego rodzaju dotyczących analizowanego obszaru.</p> |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej | <p>Wojewoda nie wydał decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej</p> <p>Źródło: pismo Wojewody Wielkopolskiego z 18 października 2024 roku</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej    | <p>Wojewoda Wielkopolski poinformował, iż informacje o wydawanych przez wojewodę decyzjach w tym zakresie publikowane są w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu w zakładce „Ogłoszenia” (link do strony: <a href="https://www.poznan.uw.gov.pl/obwieszczenia">https://www.poznan.uw.gov.pl/obwieszczenia</a>,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                         | <p>na której znajduje się również wyszukiwarka tematyczna obwieszczeń oraz dodatkowa zakładka „Archiwum obwieszczeń” (link do strony:<br/> <a href="https://www.poznan.uw.gov.pl/archiwumobwieszczen">https://www.poznan.uw.gov.pl/archiwumobwieszczen</a>),<br/> gdzie przenoszone są obwieszczenia po upływie terminu ich publikacji.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej                       | <p>Wojewoda Wielkopolski poinformował, iż informacje o wydawanych przez wojewodę decyzjach w tym zakresie publikowane są w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu w zakładce „Ogłoszenia” (link do strony:<br/> <a href="https://www.poznan.uw.gov.pl/obwieszczenia">https://www.poznan.uw.gov.pl/obwieszczenia</a>,<br/> na której znajduje się również wyszukiwarka tematyczna obwieszczeń oraz dodatkowa zakładka „Archiwum obwieszczeń” (link do strony:<br/> <a href="https://www.poznan.uw.gov.pl/archiwumobwieszczen">https://www.poznan.uw.gov.pl/archiwumobwieszczen</a>),<br/> gdzie przenoszone są obwieszczenia po upływie terminu ich publikacji.</p> |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego | <p>Na nieruchomościach objętych zapytaniem, ani w promieniu jednego kilometra od nich, nie są planowane żadne inwestycje kolejowe, inwestycje towarzyszące ani inne przedsięwzięcia związane z budową Centralnego Portu Komunikacyjnego.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej      | <p>Nie dotyczy z uwagi na położenie inwestycji. Infrastruktura dostępowa to prowadzące do portu lub przystani morskiej oraz położone w granicach portu lub przystani morskiej tory wodne, wraz ze związanymi z ich funkcjonowaniem obiektami, urządzeniami i instalacjami. Aktualnie decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej wydaje na wniosek inwestora Wojewoda Pomorski (dot. drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską). – art. 3 ustawy z dnia 24 lutego 2017 roku o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską.</p>                                                                                                            |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym            | <p>Wojewoda Wielkopolski poinformował, iż informacje o wydawanych przez wojewodę decyzjach w tym zakresie publikowane są w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu w zakładce „Ogłoszenia” (link do strony:<br/> <a href="https://www.poznan.uw.gov.pl/obwieszczenia">https://www.poznan.uw.gov.pl/obwieszczenia</a>,<br/> na której znajduje się również wyszukiwarka tematyczna obwieszczeń oraz dodatkowa zakładka „Archiwum obwieszczeń” (link do strony:</p>                                                                                                                                                                                                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                             |                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                             | <a href="https://www.poznan.uw.gov.pl/archiwumobwieszczen">https://www.poznan.uw.gov.pl/archiwumobwieszczen</a> ),<br>gdzie przenoszone są obwieszczenia po upływie<br>terminu ich publikacji. |
| <b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                             |                                                                                                                                                                                                |
| Czy jest pozwolenie na budowę                                                                                                                                                                                                                                                  | tak*                                                                                        | nie*                                                                                                                                                                                           |
| Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne                                                                                                                                                                                                                                       | tak*                                                                                        | nie*                                                                                                                                                                                           |
| Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone                                                                                                                                                                                                                                       | tak*                                                                                        | nie*                                                                                                                                                                                           |
| Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał                                                                                                                                                                                                                   | Decyzja nr 1539/25 z dnia 31.03.2025 r. Starosta Poznański.                                 |                                                                                                                                                                                                |
| Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku                                                                                                                                                                                                           | Decyzja nr 1539/25 z stała się ostateczna z dniem 10.06.2025 r.                             |                                                                                                                                                                                                |
| 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                                                                                                                                                                                                                   | Rozpoczęcie prac budowlanych 10.06.2025.<br>Planowane zakończenie prac budowlanych: 09.2026 |                                                                                                                                                                                                |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego                                                                                                                                                                                                                | Liczba budynków                                                                             | Budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej – ETAP I                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                | Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)   | Nie dotyczy – zabudowa szeregowa                                                                                                                                                               |

|                                                                                                                      |                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego                                   | Wg Ustawy o ochronie praw lokatorów... Dz.U. 2001 Nr 71 poz. 733 z późn. zm., w oparciu o normę nr PN-ISO 9836:2022-07.   |                                                                                                                                                                                                                 |
| Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne                                                      | Finansowanie inwestycji ze środków własnych, kredytu uzyskanego w SGB Września oraz środków pozyskiwanych od Nabywców poprzez wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wraz z postępem Budowy. |
|                                                                                                                      | W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)                                               | Powiatowy Bank Spółdzielczy we Wrześni.                                                                                                                                                                         |
| Środki ochrony nabywców                                                                                              | Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*                                                                                | <del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</del>                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                      | Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7)</sup> | 0,45% (podstawa prawna: art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym)                             |

<sup>7)</sup> Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

\* Niepotrzebne skreślić.

|                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywców | <p>Ustawa deweloperska – ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.</p> <p>1. Deweloper oświadcza, że zgodnie z Ustawą deweloperską jest zobowiązany do zapewnienia Nabywcom jednego z przewidzianych w art. 6 ww. Ustawy środków ochrony.</p> <p>2. Dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego Powiatowy Bank Spółdzielczy (zwany w dalszej treści tego aktu „Bankiem”) prowadzi otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy nr .....na podstawie umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zawartej w dniu 11.06.2025 roku (zwany w dalszej treści tego aktu „Rachunkiem” lub „Otwartym Mieszkaniowym Rachunkiem Powierniczym”), którego posiadaczem jest Spółka.</p> <p>3. Na rzecz Nabywców Bank otworzył indywidualny rachunek nabywcy, na którym Bank będzie ewidencjonował poszczególne wpłaty i wypłaty dokonane przez Nabywców, o numerze: .....</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

(zwanym w dalszej treści tego aktu „Rachunkiem Indywidualnym”).

4. Deweloper oświadcza, że:

- a) ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z Rachunku, wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dla którego prowadzony jest Rachunek,
- b) Bank prowadzący Rachunek na żądanie Nabywcy informuje Nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach,
- c) Bank będzie przekazywał na rzecz Spółki środki zgromadzone na Otwartym Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym w wysokościach i zgodnie z harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego stanowiącym załącznik do prospektu informacyjnego (zwanego dalej „Harmonogramem”),
- d) wszelkie koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie zarówno Rachunku, jak i Rachunku Indywidualnego obciążają Dewelopera,
- e) Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na Rachunku nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej oraz po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego,
- f) przed dokonaniem wypłaty z Rachunku na rzecz Dewelopera Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie, w zakresie i na podstawie art. 17 Ustawy deweloperskiej oraz umowy o prowadzenie rachunku powierniczego – na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu, a w przypadku zakończenia robót budowlanych – uzyskania ostatecznej decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie Budynków lub zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy przy braku sprzeciwu tego organu potwierdzonego przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane,
- g) w przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie - Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe środki pieniężne wpłacone przez Nabywców na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywców prawa wynikającego z umowy deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyrazili zgodę Nabywcy,
- h) w zakresie tej kontroli bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji, określonej w art. 17 ust. 4 pkt 1) Ustawy deweloperskiej, a ponadto wejścia na teren budowy Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Koszty tej kontroli ponosi Deweloper,
- i) w przypadku wypowiedzenia Umowy rachunku powierniczego przez Bank – Bank informuje Nabywców o terminie, w którym wypowiedział tą Umowę, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia,
- j) w przypadku wypowiedzenia Umowy rachunku powierniczego Deweloper zobowiązany jest niezwłocznie zawrzeć z innym bankiem Umowę rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej Umowy przez Bank, z zastrzeżeniem, że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana,

- k) środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez Bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na OMRP otwarty przez Dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy deweloperskiej,
- l) w przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa powyżej w ust. i), w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia Umowy rachunku powierniczego, Bank niezwłocznie zwraca Nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku,
- m) Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia nowej Umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa w pkt h) - informuje Nabywców o dokonanej zmianie, na papierze lub innym trwałym nośniku,
- n) Nabywcy mogą wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w pkt m).
5. Deweloper informuje, że:
- a) Deweloper zobowiązany jest do wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny – zwany dalej „Fundusz”, który został wyodrębniony z Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 roku. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 854 i 1177),
- b) podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywców na Rachunek w związku z realizacją umowy deweloperskiej, a w przypadku wpłaty dokonanej przez Dewelopera opłaty rezerwacyjnej - podstawą wyliczenia wysokości składki jest jej wartość,
- c) składka stanowi iloczyn stawki procentowej, ustalonej w drodze rozporządzenia Ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z Ministrem właściwym do spraw instytucji finansowych, po zasięgnięciu opinii Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego oraz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, której maksymalna wysokość nie może przekraczać 1% oraz wartości wpłaty dokonanej przez Nabywców na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo wartości wpłaty dokonanej przez Dewelopera – w przypadku wpłaty opłaty rezerwacyjnej,
- d) wysokość stawki procentowej na dzień zawarcia niniejszej Umowy wynosi 0,45%,
- e) składka jest należna od dnia dokonania wpłaty na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i nie podlega zwrotowi,
- f) Deweloper zobowiązany jest do dokonania wpłaty składki do Banku prowadzącego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 (siedem) dni od dnia dokonania wpłaty na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera, a Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 (siedem) dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera.

|                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy                                                                                                                                                                                                          | Powiatowy Bank Spółdzielczy we Wrześni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego                                                                                                                                                                                                 | Załącznik numer 1 do niniejszego prospektu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji                                                                                                                                                                                                        | <p>Cena sprzedaży nie będzie podlegała waloryzacji. Cena może ulec zmianie tylko w przypadku zmiany stawki VAT lub zmiany powierzchni użytkowej Lokalu.</p> <p>W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) nowa cena zostanie obliczona w następujący sposób:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w razie podwyższenia stawki podatku – cena zostanie podwyższona o kwotę stanowiącą różnicę między sumą ceny netto i nowej stawki VAT oraz dotychczasowej ceny brutto; w takim przypadku nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania zawiadomienia o zmianie ceny,</li> <li>- w razie obniżenia stawki podatku – cena zostanie obniżona o kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy dotychczasową ceną brutto a kwotą stanowiącą sumę ceny netto i nowej stawki VAT.</li> </ul> <p>W przypadku zmiany powierzchni użytkowej Lokalu pomiędzy powierzchnią wynikającą z niniejszej umowy, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie odpowiednio zmniejszeniu lub zwiększeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o które odpowiednio zmniejszyła się lub zwiększyła ta powierzchnia przez stawkę brutto za jeden metr kwadratowy wskazaną w niniejszej umowie. Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania zawiadomienia o zmianie powierzchni w przypadku zmiany o więcej niż 2%.</p> |
| <b>WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM</b>                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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 | <p>Ustawa deweloperska – ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.</p> <p>1. Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy w przypadkach wskazanych w art. 43 Ustawy deweloperskiej, to jest, jeżeli:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 lub 36 Ustawy deweloperskiej,</li> <li>2) informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie informacyjnym lub w załącznikach do niego, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy deweloperskiej,</li> <li>3) Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy Prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,</li> <li>4) dane lub informacje zawarte w Prospekcie informacyjnym lub w załącznikach do niego, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej,</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

- 5) prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy deweloperskiej;
- 6) Deweloper nie przeniósł na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie określonym w umowie deweloperskiej,
- 7) Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy deweloperskiej,
- 8) Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy deweloperskiej,
- 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie,
- 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy deweloperskiej,
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy deweloperskiej,
- 12) 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 ust. 1 pkt 1-5 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej Umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa własności Przedmiotu Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy deweloperskiej.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy deweloperskiej.
7. Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy w razie podwyższenia stawki podatku VAT – cena zostanie podwyższona o kwotę stanowiącą różnicę między sumą ceny netto i nowej stawki VAT oraz dotychczasowej ceny brutto; w takim przypadku nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania zawiadomienia o zmianie ceny.
8. Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy w przypadku zmiany powierzchni użytkowej Lokalu pomiędzy powierzchnią wynikającą z umowy deweloperskiej a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej o więcej niż 2%, w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania zawiadomienia o zmianie - jeżeli różnica ta nie wynika z wprowadzenia zmian lokatorskich na wniosek Nabywcy.
9. Deweloper może odstąpić od niniejszej umowy w przypadkach wskazanych w art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy deweloperskiej, to jest:

- 1) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,
- 2) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania umowy przenoszącej na Nabywcę prawo własności Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
10. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy w którymkolwiek z przypadków określonych w niniejszym akcie wymaga zachowania formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi pod rygorem nieważności oraz jest skuteczne tylko wtedy, gdy zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o przeniesienie prawa własności Lokalu, wyrażoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
11. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie ww. roszczenia z księgi wieczystej oraz dostarczyć ją Deweloperowi w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od umowy.
12. Odstąpienie od niniejszej umowy przez którąkolwiek ze Stron oznaczać będzie, że niniejsza umowa deweloperska uważana będzie za niezawartą, a środki wpłacone przez Nabywcę na poczet ceny za Lokal podlegać będą zwrotowi na jego rzecz w nominalnej wysokości na następujących warunkach:
- 1) kwota pozostająca na mieszkaniowym rachunku powierniczym zostanie zwrócona Nabywcy przez Bank prowadzący tenże rachunek niezwłocznie, zgodnie z postanowieniami powołanej powyżej umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego,
- 2) w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Nabywcę, kwota wypłacona z mieszkaniowego rachunku powierniczego Deweloperowi zostanie zwrócona Nabywcy przez Dewelopera w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia przez Nabywcę Deweloperowi, wskazanego w ust. 10 powyżej, oświadczenia o odstąpieniu od umowy, zawierającego w treści podstawę odstąpienia oraz zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności Lokalu,
- 3) w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera, kwota wypłacona z mieszkaniowego rachunku powierniczego Deweloperowi zostanie zwrócona Nabywcy przez Dewelopera w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia przez Nabywcę Deweloperowi, wskazanego w ust. 11 powyżej, oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności Lokalu (lub jeszcze nieujawnionego roszczenia, ale co do którego wniosek o jego ujawnienie został złożony w sądzie).

**INNE INFORMACJE<sup>4)</sup>****I. Informacja:**

- 1) o 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.

---

<sup>4)</sup> Sekcja w brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 14 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
  - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
  - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
  - a) zgodę banku, 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 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 Powiatowym Bankiem Spółdzielczym we Wrześni ul. Warszawska 36, 62-300 Września, prowadzącym/prowadzącej 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 Powiatowym Bankiem Spółdzielczym we Wrześni.
- 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 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 warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Powiatowym Bankiem Spółdzielczym we Wrześni korzysta także z następujących znaków towarowych:  
<https://pbswrzesnia.com.pl>

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.

**Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera**

.....