



PROSPEKT INFORMACYJNY

DLA

Przedsięwzięcia deweloperskiego

Budowy czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych i dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (dwa szeregi po trzy budynki) realizowanych w miejscowości Gwiazdowo przy ul. św. Heleny
Gmina Kostrzyn, Powiat Poznański, Województwo Wielkopolskie,
na obszarze działek geodezyjnych nr:
1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287
(arkusz mapy 1, obręb Gwiazdowo 0007)
księga wieczysta KW nr PO1F/00045727/3



Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia
prospektu: 13.10.2026 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	WTJ HOME spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gwiazdowie, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000663565	
Adres	62-025 Gwiazdowo, ulica św. Piotra 2	
Numer NIP i Regon	NIP: 786 170 69 00	REGON: 366561309
Numer telefonu	0048-605-650-068	
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@wtjhome.pl	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.wtjhome.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANIE DOŚWIADCZENIA DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDWSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym ostatnie)	
Adres	Przedsięwzięcie deweloperskie polegające na realizacji 6 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej zlokalizowane w Gwiazdowie (62-025), ul. św. Wojciecha 1-10
Data rozpoczęcia	5 czerwca 2024 r.
Data wydania decyzji o pozwolenie na użytkowanie	1 grudnia 2025 r.
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDWSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym ostatnie)	
Adres	Przedsięwzięcie deweloperskie polegające na realizacji 4 budynków jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej zlokalizowane w Gwiazdowie (62-025), ul. św. Julii 1-4
Data rozpoczęcia	3 lutego 2025 r.
Data wydania decyzji o pozwolenie na użytkowanie	26 listopada 2025 r.



PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDWSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym ostatnie)	
Adres	Przedsięwzięcie deweloperskie polegające na realizacji 6 budynków jednorodzinnych, w tym 4 dwulokalowych w zabudowie szeregowej przy ul. św. Lidii 1-6 w Gwiazdowie
Data rozpoczęcia	1 kwietnia 2025 r.
Data wydania decyzji o pozwolenie na użytkowanie	23 lipca 2026 r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NNIERUCHOMOŚCI I PRZEDWSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODARWOWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	Gwiazdowo, św. Heleny 1,2,3,4,5,6 - Działki nr 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, obręb ewidencyjny 0007 - Działka 1281- ul. św. Heleny 5 - Działka 1282- ul. św. Heleny 3 - Działka 1283- ul. św. Heleny 1 - Działka 1284- ul. św. Heleny- Droga wewnętrzna - Działka 1285- ul. św. Heleny 6 - Działka 1286- ul. św. Heleny 4 - Działka 1287- ul. św. Heleny 2
Numer księgi wieczystej	Księga wieczysta numer PO1F/00045727/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy we Wrześni IV Wydział Ksiąg Wieczystych
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie dotyczy: przy czym: jeżeli Deweloperowi zostanie udzielony kredyt na finansowanie inwestycji, którego zabezpieczeniem będzie hipoteka na wyżej opisanej nieruchomości, to wówczas zostanie złożony wniosek o wpis hipoteki do księgi wieczystej numer PO1F/00061403/4
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy: istnieje księga wieczysta

¹ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić położenie.

² W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.



Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) Inwestycja zlokalizowana jest na obszarze wiejskim (w otoczeniu gruntów rolnych), na terenie przeznaczonym w planach zagospodarowania przestrzennego co do zasady pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, w ramach rozbudowującego się osiedla mieszkaniowego domów jednorodzinnych (na którym działający niezależnie deweloperzy realizują swoje przedsięwzięcia deweloperskie) z dojazdem od drogi gminnej: ul. Cmentarnej. W sąsiedztwie inwestycji nie występują strefy ochronne, oraz obiekty generujące szczególne uciążliwości zwłaszcza zapachowe, hałasowe, świetlne. Nie występują też linie szynowe oraz korytarze powietrzne, a także inne inwestycje komunalne, w zwłaszcza oczyszczalnia ścieków, spalarnia śmieci, wysypisko, nowy cmentarz (przy czym bezpośrednio przy istniejącym cmentarzu przy ul. Cmentarnej w Kostrzynie zabezpieczona jest działka gruntu jako rezerwa pod rozszerzenie istniejącego cmentarza).	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Gwiazdowie – część G , zatwierdzony Uchwałą Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn (Uchwała nr XXIV/207/2020 z dnia 10 września 2020 roku, Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2009 roku, Nr 120 poz. 1940) - dalej: MPZP , Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji; w przypadku studium – Uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn Nr XXVI/208/2020 z dnia 10 września 2020, https://mpzp.igeomap.pl/doc/poznan/kostrzyn/000.pdf
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Przeznaczenie obszaru obecnych działek o numerach 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej , oznaczony w planie symbolem 1.MN - dopuszcza się lokalizację wyłącznie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, garaży na samochody o nośności do 3,5 tony i obiekty małej architektury;
	Maksymalna intensywność zabudowy	▪ maksymalna intensywność zabudowy do 40% powierzchni działki
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	▪ maksymalna intensywność zabudowy do 40% powierzchni działki, ▪ minimalna intensywność zabudowy - brak

³ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe i 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.



Maksymalna powierzchnia zabudowy	▪ maksymalna powierzchnia zabudowy 35% powierzchni działki budowlanej
Maksymalna wysokość zabudowy	Dla budynków mieszkalnych - 12 m i nie wyższych niż 2 kondygnacje nadziemne, dla garaży - 6 m
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50% działki z przeznaczeniem na tereny biologicznie czynne
Minimalna liczba miejsc postojowych	2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażach
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	▪ Dla terenu obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone wskaźnikami hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi tzn. dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – jak dla terenów mieszkaniowych ▪ Ochronie, na podstawie przepisów odrębnych podlegają wody podziemne należące do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 145- Wielkopolska Dolina Kopalna, objęte reżimem wysokiej ochrony OWO, wraz z obszarami ich zasilania, ▪ Masy ziemne usuwane albo przemieszczać w związku z budową obiektów należy zagospodarowywać na miejscu pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi, o których mowa w przepisach odrębnych, lub wywozić w miejsce wskazane przez właściwą służbę administracyjną;
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE DOTYCZY
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	przed uzyskaniem pozwolenia na budowę inwestor winien uzgodnić z właściwą służbą ochrony zabytków zakres prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu i obowiązujący inwestora zakres badań archeologicznych
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	nie określa się
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	obsługę komunikacyjną działek budowlanych należy zapewnić z dróg wewnętrznych KDW oraz z dróg pieszych KX



	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	- Nakaz zaopatrzenia budynków w wodę z sieci wodociągowej - Nakaz odprowadzenia ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej i dalej do oczyszczalni ścieków - Zakaz budowy zbiorników na ścieki oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków - Wody opadowe i roztopowe z dachów budynków i terenów nieutwardzonych na działkach budowlanych należy odprowadzać do gruntu nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wód; dopuszcza się zastosowanie innych indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi, rozwiązań zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, - Do ogrzewania budynków należy stosować wyłącznie niskoemisyjne paliwa takie jak: gaz, olej oraz energia elektryczna względnie korzystać z alternatywnych źródeł energii; dopuszcza się stosowanie paliw stałych pod warunkiem, że urządzenia do ich spalania spełniają standardy energetyczno – ekologiczne oraz posiadają znak bezpieczeństwa ekologicznego; - Nakaz gromadzenia odpadów komunalnych w pojemnikach i po ich wstępnej segregacji, odstawienie do punktu składowania odpadów, zgodnie z planem gospodarki odpadami; - Zaopatrzenie w energię elektryczną nastąpi z sieci niskiego napięcia zasilanych ze stacji transformatorowych.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony w planie symbolem 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN: dopuszcza się lokalizację wyłącznie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, garaży na samochody o nośności do 3,5 tony i obiekty małej architektury;
	Maksymalna intensywność zabudowy	▪ maksymalna intensywność zabudowy do 40% powierzchni działki.
dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	▪ maksymalna intensywność zabudowy do 40% powierzchni działki. ▪ minimalna intensywność zabudowy – brak
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	▪ maksymalna powierzchnia zabudowy 35% powierzchni działki budowlanej
	Maksymalna wysokość zabudowy	▪ Dla budynków mieszkalnych - 12 m i nie wyższych niż 2 kondygnacje nadziemne, ▪ Dla garaży - 6 m



deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50% działki z przeznaczeniem na tereny biologicznie czynne
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażach
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	NIE DOTYCZY
	forma architektoniczna	NIE DOTYCZY
	usytuowania linii zabudowy	NIE DOTYCZY
	intensywność wykorzystania terenu	NIE DOTYCZY
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	NIE DOTYCZY
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE DOTYCZY
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	NIE DOTYCZY
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	NIE DOTYCZY
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	NIE DOTYCZY
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	NIE DOTYCZY
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	NIE DOTYCZY
	nadziemna intensywność zabudowy	NIE DOTYCZY

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



	wysokość zabudowy	NIE DOTYCZY
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie przewidują - w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim - inwestycji dotyczących w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze (przy czym bezpośrednio przy istniejącym cmentarzu przy ul. Cmentarnej w Kostrzynie zabezpieczona jest działka gruntu jako rezerwa pod rozszerzenie istniejącego cmentarza).
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie przewiduje - w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim - inwestycji dotyczących w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze (przy czym bezpośrednio przy istniejącym cmentarzu przy ul. Cmentarnej w Kostrzynie zabezpieczona jest działka gruntu jako rezerwa pod rozszerzenie istniejącego cmentarza).
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Obowiązujące decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach nie przewidują - w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim - inwestycji dotyczących w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Obowiązujące decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach nie przewidują - w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim - inwestycji dotyczących w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.
	miejscowych planach odbudowy	Obowiązujące decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach nie przewidują - w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim - inwestycji dotyczących w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków,

⁶ 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.



		spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Obowiązujące decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach nie przewidują - w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim - inwestycji dotyczących w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak.



	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak.
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak	Nie
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak	Nie
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak	Nie
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, które je wydał	Decyzja Starosty Poznańskiego nr 2691/25 z dnia 02.09.2025 roku Znak AB.6740.8.147.2025.X	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	NIE DOTYCZY: inwestycja w trakcie realizacji	
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 2026 r. poz. 524, 605 i 646) oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	NIE DOTYCZY: inwestycja w trakcie realizacji	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	NIE DOTYCZY: inwestycja w trakcie realizacji	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	• Rozpoczęcie robót budowlanych: 15.10.2025 r. • Planowane zakończenie robót budowlanych: 28 sierpnia 2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	6 (sześć) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej w tym 2 domy jednorodzinne oraz 4 budynki jednorodzinne dwukondygnacyjne wraz z wewnętrzną instalacją gazową (budynki dwukondygnacyjne)



	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Zespół 6 (sześciu) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej w tym 2 domów jednorodzinnych oraz 4 budynków jednorodzinnych dwulokalowych rozmieszczone w 2 szeregach Każdy z 6 (sześciu) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwukondygnacyjnych w zabudowie szeregowej zostanie posadowiony na odrębnej działce geodezyjnej: ▪ Budynek nr 1; dwulokalowy, o numerach budowlanych lokali Aa i Ab- skrajny prawy ▪ Budynek nr 2; dwulokalowy o numerach budowlanych lokali Ba i Bb- wewnętrzny ▪ Budynek nr 3; dom jednorodzinny o numerze budowlanym C- skrajny lewy ▪ Budynek nr 4; dwulokalowy o numerach budowlanych lokali Da i Db – skrajny lewy ▪ Budynek nr 5; dwulokalowy o numerach budowlanych lokali Ea i Eb- wewnętrzny ▪ Budynek nr 6; dom jednorodzinny, oznaczony numerem budowlanym F- skrajny prawy Minimalny odstęp między budynkami (segmentami): ściany sąsiednich budynków (segmentów) rozdzielone dylatacją: 2 cm.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:2022-07- „Właściwości użytkowe w budownictwie - Określenie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych” (obmiar na poziomie podłogi w świetle ścian otynkowanych).	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Deweloper realizuje inwestycje z własnych środków (co najmniej 30% z własnych środków), oraz zamierza pozyskać bankowy kredyt inwestycyjny w celu realizacji inwestycji w wysokości do 70% łącznej kwoty nakładów
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	w Spółdzielczy Bank Ludowy im. Ks. P. Wawrzyniaka z siedzibą w Śremie.
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45%

⁷ 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. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według



Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy

Deweloper zapewnia **nabywcy środek ochrony** w postaci **otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego** i dlatego dla realizacji **Przedsięwzięcia Deweloperskiego** **Deweloper** zawarł ze Spółdzielczym Bankiem Ludowym im. Ks. P. Wawrzyniaka z siedzibą w Śremie, (zwanym dalej: **Bankiem**) **Umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego** (dalej: **Rachunek**), z której wynika w szczególności, iż:

- 1) **Rachunek** służy do gromadzenia środków pieniężnych pochodzących z wpłat dokonywanych przez klientów **Dewelopera** (zwanymy niżej „**Nabywcą**”) na mocy odrębnej umowy deweloperskiej,
- 2) przez zawarcie *Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego* **Bank** zobowiązał się do przyjmowania i przechowywania środków pieniężnych, wpłacanych przez nabywców na **Rachunek** oraz wypłaty środków na nim zgromadzonych na warunkach i w terminach, określonych w wyżej wskazanej umowie lub zwrócenia ich nabywcom na zasadach i w sytuacjach, o których mowa w Ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U.2021.1177 z dnia 2021.06.30) - dalej: **Ustawa Deweloperska** i w umowie deweloperskiej,
- 3) wpłaty dokonywane przez nabywców przeznaczone są na realizację **Przedsięwzięcia Deweloperskiego**.
- 4) zawarcie umowy deweloperskiej, w formie aktu notarialnego, skutkuje wyłączeniem środków znajdujących się na **Rachunku**:
 - z postępowania egzekucyjnego skierowanego przeciwko **Deweloperowi**;
 - z masy upadłościowej - w razie ogłoszenia upadłości **Dewelopera**, środki zgromadzone na **Rachunku** stanowią osobną masę upadłości służącą zaspokojeniu w pierwszej kolejności nabywców domów jednorodzinnych (względnie lokali mieszkalnych) objętych danym przedsięwzięciem deweloperskim,
- 5) w celu obsługi wpłat i wypłat dokonywanych przez poszczególnych nabywców na **Rachunek**, **Bank** otwiera konta ewidencyjne na podstawie złożonego przez **Dewelopera** wykazu nabywców, z którymi będzie podpisywał umowy deweloperskie,
- 6) wpłaty środków pieniężnych przez poszczególnych nabywców na rachunek, za pośrednictwem kont ewidencyjnych, odbywać się będą na warunkach i w terminach określonych w danej umowie deweloperskiej, zgodnie z postępowaniem realizacji **Przedsięwzięcia Deweloperskiego** w wysokości uzależnionej od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów **Przedsięwzięcia Deweloperskiego** określonych w harmonogramie **Przedsięwzięcia Deweloperskiego**, po zakończeniu danego etapu **Przedsięwzięcia Deweloperskiego**,
- 7) wpłaty na **Rachunek** mogą być dokonywane przez nabywców w formie gotówkowej w placówkach **Banku**, w placówkach Poczty Polskiej lub w placówkach innych banków oraz bezgotówkowo z rachunku bankowego prowadzonego w innej placówce **Banku** lub w innym banku,
- 8) za dzień wpłaty na **Rachunek** (zaewidencjonowania środków na koncie ewidencyjnym) uznaje się:
 - dzień dokonania wpłaty gotówkowej na **Rachunek** za pośrednictwem konta ewidencyjnego,
 - dzień otrzymania przez **Bank** dyspozycji uznania **Rachunku**, za pośrednictwem konta ewidencyjnego o ile spełnia ona warunki określone w regulaminie obowiązującym w **Banku**,
- 9) na żądanie nabywcy **Bank** przekazuje informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych przez nabywcę w wykonaniu umowy, której jest stroną, zgodnie



z prowadzoną w Banku ewidencją wpłat i wypłat na koncie ewidencyjnym odrębnie dla każdego nabywcy **Przedsięwzięcia Deweloperskiego**

- 10) jeżeli **Deweloper** wywiąże się ze swych obowiązków określonych w zawartej z **Bankiem Umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego**, wówczas **Bank** dokona wypłaty należnych **Deweloperowi** środków z **Rachunku** na wskazany przez niego rachunek, po każdorazowym potwierdzeniu zakończenia realizacji danego etapu **Przedsięwzięcia Deweloperskiego**, nie wcześniej jednak niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej, zgodnie z przyjętym w umowie harmonogramem, w przypadku zakończenia ostatniego etapu zadania, Bank wypłaca Deweloperowi środki z rachunku po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy, o deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.
- 11) przed wypłatą środków **Bank** dokonuje kontroli realizacji poszczególnych etapów **Przedsięwzięcia Deweloperskiego** ujętych w harmonogramie **Przedsięwzięcia Deweloperskiego**, o którym mowa w pkt 10) powyżej; kontrola obejmuje co najmniej zakres określony w art. 17 Ustawy Deweloperskiej, w tym sprawdzenie dokumentacji związanej z realizacją **Przedsięwzięcia Deweloperskiego** oraz ocenę stanu faktycznego i dokonywana jest przez podmiot zewnętrzny, z którym Bank podpisał umowę o współpracy; przy czym Bank może przeprowadzić kontrolę w szerszym zakresie niż wynikający z art. 17 Ustawy Deweloperskiej,
- 12) **Deweloper** wyraża zgodę na przeprowadzanie kontroli, o której mowa w pkt 11) powyżej, przez podmiot zewnętrzny,
- 13) koszt kontroli, o której mowa w 11) powyżej, ponosi **Deweloper**,
- 14) Bank odmawia realizacji dyspozycji wypłaty w przypadku:
 - stwierdzenia ustawowych przesłanek wstrzymania wypłaty środków pieniężnych, w tym przypadków określonych w art. 17 ust. 7 oraz art. 51 ust. 6 Ustawy Deweloperskiej;
 - wystąpienia niezgodności podpisów oraz pieczętki Dewelopera na dyspozycjach wypłaty/oświadczeniach składanych przez Dewelopera z wzorami złożonymi na karcie wzorów podpisów;
 - przekazania do Banku nieprawdziwych informacji w dotychczasowych dyspozycjach/oświadczeniach;
 - negatywnego wyniku kontroli realizacji danego etapu **Przedsięwzięcia Deweloperskiego**, skutkującego brakiem przesłanek do wypłaty środków z rachunku;
 - braku zgodności udziału procentowego danego zrealizowanego etapu **Przedsięwzięcia Deweloperskiego** w kosztach ogólnych **Przedsięwzięcia Deweloperskiego** z udziałem procentowym danego zrealizowanego etapu **Przedsięwzięcia Deweloperskiego** wskazanym w harmonogramie **Przedsięwzięcia Deweloperskiego**;
 - braku środków na realizację transakcji (przynajmniej na jednym koncie ewidencyjnym nabywców musi być zaewidencjonowana pełna kwota środków należnych Deweloperowi za dany zrealizowany etap liczonej według algorytmu, o którym mowa w § 5 ust. 9) *Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego*,
 - złożenia przez generalnego wykonawcę (lub któregoś z wykonawców w przypadku, gdy nie ma generalnego wykonawcy) wniosku o przerwanie robót budowlanych,
- 15) w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej, zgodnie z art. 43 **Ustawy Deweloperskiej**, przez jedną ze stron tej umowy Bank wypłaca nabywcy



przypadające mu środki, z tytułu dokonywanych wpłat, pomniejszone o udział przypisany danemu nabywcy w wypłatach dokonanych na rzecz **Dewelopera**, zgodnie z prowadzoną w **Banku** ewidencją wpłat i wypłat na koncie ewidencyjnym, bez żadnych potrąceń, kar umownych i innych należności zastrzeżonych w tej umowie, niezwłocznie po przedłożeniu przez nabywcę dokumentów, o których mowa w pkt 17) i 18) poniżej,

- 16) gdy **nabywca** odstąpi od umowy deweloperskiej na podstawie art. 43 ust. 1 **Ustawy Deweloperskiej**, ma obowiązek przedstawić:
- dokument tożsamości;
 - oświadczenie o odstąpieniu od tej umowy we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia, zgodę nabywcy na wykreślenie roszczenia, o którym mowa w art. 38 ust. 2 **Ustawy Deweloperskiej**, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi lub oświadczenie nabywcy, że nie złożono wniosku o wpis tego roszczenia do księgi wieczystej;
 - oryginał lub poświadczony notarialnie dowód doręczenia Deweloperowi oświadczenia, o odstąpieniu, o którym mowa wyżej;
 - umowę, od której odstąpił, jeżeli **Bank** nie znajduje się w jej posiadaniu;
 - pisemne oświadczenie nabywcy, w którym wskazany został numer rachunku bankowego nabywcy (cesjonariusza), na który mają być przekazane środki wpłacone przez tego nabywcę na rachunek za pośrednictwem konta ewidencyjnego,
- 17) gdy **Deweloper** odstąpi od umowy deweloperskiej na podstawie art. 43 **Ustawy Deweloperskiej**, wraz z dyspozycją wypłaty nabywca ma obowiązek przedstawić:
- dokument tożsamości;
 - oświadczenie **Dewelopera** o odstąpieniu od tej umowy we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia;
 - umowę deweloperską od której odstąpił **Deweloper**, jeżeli **Bank** nie znajduje się w jej posiadaniu;
 - pisemne oświadczenie nabywcy, w którym wskazany został numer rachunku bankowego nabywcy (cesjonariusza), na który mają być przekazane środki wpłacone przez tego nabywcę na rachunek za pośrednictwem konta ewidencyjnego,
- 18) w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, w sposób inny niż określony w art. 43 **Ustawy Deweloperskiej**, strony tej umowy powinny przedstawić zgodne oświadczenia woli (porozumienie) o sposobie podziału środków zgromadzonych na rachunku przez nabywcę i zaewidencjonowanych na koncie ewidencyjnym; przy czym wraz z dyspozycją wypłaty nabywca lub **Deweloper** ma obowiązek przedstawić dokument tożsamości,
- 19) **Bank** wypłaca środki zgromadzone na **Rachunku** w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń woli oraz dokumentów, o których mowa w pkt 16), 17) i 18) powyżej,
- 20) *Umowa o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego:*
- została zawarta na czas określony, z zastrzeżeniem poniższych postanowień;
 - zawarta na czas określony ulega rozwiązaniu ze skutkiem natychmiastowym, przed nadejściem terminu wskazanego powyżej, z chwilą zakończenia realizacji **Przedsięwzięcia Deweloperskiego**, przeniesienia praw z ostatniej umowy deweloperskiej, zawartej w ramach **Przedsięwzięcia Deweloperskiego** i przelania wszystkich środków zgromadzonych na rachunku na rachunek bankowy wskazany przez **Dewelopera**, zgodnie z zasadami określonymi w § 5 *Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego*;



	▪ może być rozwiązana przez Bank z zachowaniem 60-dniowego okresu wypowiedzenia, z zastrzeżeniem, że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem Deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową, zwaną w dalszej części kasą wyłącznie z ważnych powodów wskazanych w § 16 ust. 1 <i>Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego</i>, 21) w przypadku wypowiedzenia <i>Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego</i> przez Bank, Deweloper jest zobowiązany, nie później niż w ciągu 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy przez Bank, do zawarcia z innym bankiem lub kasą umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego i przedłożenia oświadczenia tego banku lub kasy potwierdzającego, że nowo otwarty rachunek jest otwartym mieszkaniowym rachunkiem powierniczym, 22) w przypadku nieprzedłożenia w terminie oświadczenia, o którym mowa w pkt. 21) powyżej, Bank niezwłocznie zwróci środki znajdujące się na rachunku nabywcom, 23) w przypadku wypełnienia warunków Ustawy Deweloperskiej i zawarcia z innym bankiem lub kasą umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w ciągu 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy przez Bank, Bank przekaże środki zgromadzone na rachunku na nowy otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w innym banku lub kasie, zgodnie z przedłożonym przez Dewelopera oświadczeniem tego banku lub kasy wskazującym numer nowo otwartego rachunku, 24) warunki umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w okresie jej obowiązywania, a w przypadku wypowiedzenia umowy przez Bank – w okresie 60 dni od dnia jej wypowiedzenia, nie mogą ulegć zmianie, chyba że na zmianę postanowień umowy zgodę wyrażą wszyscy nabywcy. w formie pisemnej w obecności pracownika Banku lub w formie co najmniej z podpisem notarialnie poświadczonym, które Deweloper zobowiązany jest dostarczyć do Banku, przy czym zmiana oprocentowania środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku w okresie, o którym mowa wyżej nie wymaga zgody nabywców. 25) Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Deweloper posiada otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w Spółdzielczym Banku Ludowym im. Ks. P. Wawrzyniaka z siedzibą w Śremie wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego nr KRS 0000086279, NIP 785-00-13-234, REGON 000506188.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	• Etap nr 1 -25%- do dnia 28.03.2026 r <i>nabycie działek, projekt budowlany, prace ziemne, fundamenty, izolacja fundamentów (hydroizolacja i termoizolacja), zasyпка posadzki na gruncie, kanalizacja podposadzkowa, ściany konstrukcyjne parteru, montaż schodów prefabrykowanych, ułożenie stropu panelowego i zbrojenie wieńca, zalanie betonem</i> • Etap nr 2- 25 %- do dnia 28.06.2026 r. <i>ściany konstrukcyjne piętra, wykonanie zbrojenia wieńca i zalanie betonem, wykonanie ścian szczytowych, kominów dymowych i wentylacyjnych, wykonanie ścian działowych na parterze i piętrze budynku</i> • Etap nr 3 – 10%- do dnia 28.09.2026 r.



	<i>konstrukcja dachowa więzary, membrana, ułożenie dachówki oraz obróbka blacharska kominów i rynny poziome (bez parapetów zewnętrznych)</i> • Etap nr 4- 10 %- do dnia 28.01.2027 r. <i>instalacja elektryczna podtynkowa, wykonanie tynków wewnętrznych, stolarka okienna</i> • Etap nr 5- 10 %- do dnia 28.04.2027 r. <i>inst. wewnętrzna gazowa, wod-kan. i c.o., posadzka wewnętrzna</i> • Etap nr 6- 10 %- do dnia 28.06.2027 r. <i>elewacje zewnętrzne, parapety zewnętrzne i rynny, oświetlenie zewnętrzne,</i> • Etap nr 7- 10 %- do dnia 28.08.2027 r. <i>osprzęt elektryczny, wykonanie tarasów, podejść do budynków, miejsca postojowe, ogrodzenie działki, wykonanie śmietników i niwelacja terenu</i>
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena Przedmiotu Umowy deweloperskiej może ulec zmianie w przypadku: a) zmiany stawki lub sposobu naliczania podatku VAT, a wtedy przed postawieniem przedmiotu Umowy deweloperskiej do dyspozycji Nabywcy, Strona Nabywająca będzie zobowiązany do zapłaty Ceny z uwzględnieniem nowych stawek lub zasad naliczania podatku VAT, przy czym taka zmiana Ceny nie wymaga aneksu do Umowy Deweloperskiej, lub/i, b) zmiany powierzchni Budynku, wynikającej z § 9 ust. 2 Umowy deweloperskiej. Zmiana powierzchni użytkowej Budynku do 3% (trzy procent) nie stanowi zmiany przedmiotu Umowy deweloperskiej i nie wpływa na stan rozliczenia. Różnica powierzchni powykonawczej (w stosunku do powierzchni projektowej) powyżej 3% (trzy procent) zostanie rozliczona między Stronami do dnia postawienia przedmiotu Umowy deweloperskiej do dyspozycji Nabywcy zgodnie z § 13 Umowy deweloperskiej, w ten sposób, że jeżeli powierzchnia powykonawcza będzie mniejsza o więcej niż 3% (trzy procent) - Deweloper zobowiązuje się zwrócić Nabywcy kwotę wyliczoną jako iloczyn różnicy w powierzchni przekraczającej 3% (trzy procent) i ceny jednego metra kwadratowego przedmiotu Umowy, natomiast jeżeli powierzchnia powykonawcza będzie większa od określonej w Umowy deweloperskiej o więcej niż 3% - Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty, przy czym jeśli Deweloper wystąpi do Nabywcy o dopłatę to w takiej sytuacji Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od Umowy deweloperskiej (zgodnie z § 16 ust. 8 Umowy deweloperskiej), lub/i, c) wzrostu powyżej 5% (pięć procent) w skali roku wskaźnika inflacji, ogłaszanego w dzienniku Urzędowym Głównego Urzędu Statystycznego komunikatem Prezesa GUS - w zakresie waloryzacji niezapłaconych jeszcze przez Nabywcę części Ceny.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy	1. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy deweloperskiej: 1) jeżeli Umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej;



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

- 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie deweloperskiej - nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, za wyjątkiem zmian wskazanych w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, to jest tych które nastąpiły w treści Prospektu Informacyjnego lub jego załącznikach w czasie pomiędzy doręczeniem Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem Umowy deweloperskiej, o których to zmianach Nabywca został poinformowany przez Dewelopera zgodnie z art. 22 Ustawy Deweloperskiej,
 - 3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy Deweloperskiej Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach;
 - 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy deweloperskiej;
 - 5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;
 - 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z Umowy deweloperskiej;
 - 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej,
 - 8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 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 Budynku/ lokalu 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 wyżej w ust. 1 pkt 1-5, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.
 3. W przypadku, o którym mowa wyżej w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa własności Działki zabudowanej Budynkiem a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy deweloperskiej.
 4. W przypadku, o którym mowa wyżej w ust. 1 pkt 7, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez Bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej.
 5. W przypadku, o którym mowa wyżej w ust. 1 pkt 8, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.
 6. W przypadku, o którym mowa wyżej w ust. 1 pkt 9, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej.
 7. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1 powyżej Umowa deweloperska uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy.
 8. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy deweloperskiej - w przypadku zwiększenia się Ceny na skutek zmiany stawki lub sposobu naliczania podatku VAT oraz w



przypadku zwiększenia się powierzchni użytkowej Budynku tj. zaistnienia różnicy powierzchni powykonawczej w stosunku do powierzchni projektowej powyżej 3% (trzy procent), przy czym Nabywcy nie przysługuje powyższe prawo odstąpienia, jeśli - pomimo zmiany stawki lub sposobu naliczania podatku VAT oraz w przypadku zwiększenia się powierzchni użytkowej Budynku - Deweloper obniży Cenę do kwoty odpowiadającej cenie brutto określonej w § 9 ust. 1 Umowy deweloperskiej. Taka zmiana Ceny nie wymaga aneksu do Umowy deweloperskiej. Z przedmiotowego uprawnienia do odstąpienia od niniejszej Umowy Nabywca może skorzystać w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wskazania mu przez Dewelopera - zgodnie z § 16 ust. 8 Umowy deweloperskiej - zwiększonej Ceny.

9. Złożone oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera prawnie skuteczną zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczeń, wpisanych na podstawie Umowy deweloperskiej i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
10. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy deweloperskiej w przypadku:
 - 1) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w Umowie deweloperskiej (zgodnie Harmonogramem Inwestycji i Płatności), mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,
 - 2) niestawienia się Nabywcy do odbioru Budynku/ lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo własności Działki zabudowanej Budynkiem Budynku/ lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
11. W przypadku skorzystania przez którąkolwiek ze Stron z prawa odstąpienia, o którym mowa Umowa deweloperska uważana jest za niezawartą.
12. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej (a w szczególności roszczenia Nabywcy o zabudowanie nieruchomości gruntowej - Działki - stanowiącej przedmiot własności domem jednorodzinnym i przeniesienie na nabywcę własności tej nieruchomości lub roszczenia o wybudowanie na Działce Budynku, wyodrębnienia samodzielnego lokalu, a następnie przeniesienia na Nabywców własność tego Lokalu wraz ze związanym z nim udziałem Nieruchomości Wspólnej tj. Działce), co najmniej w formie pisemnej z podpisem, notarialnie poświadczonym, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej.
13. W przypadku odstąpienia od Umowy deweloperskiej przez Dewelopera w sytuacjach wskazanych w § 16 ust. 10 Umowy deweloperskiej Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia (o przeniesienie własności Działki), co najmniej w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.
14. W przypadku odstąpienia od Umowy deweloperskiej przez Dewelopera, na podstawie § 16 ust. 10 Umowy deweloperskiej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia, o którym mowa wyżej, przy czym przedmiotowa zgoda, musi być wyrażona co najmniej w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym
15. Zgodnie z Umową deweloperską Nabywca:
 - 1) udziela Deweloperowi nieodwołalnego i nie gasnącego z chwilą śmierci pełnomocnictwa (z prawem substytucji) do złożenia do sądu wniosku o wykreślenie wspomnianego wyżej roszczenia o zabudowanie nieruchomości



	gruntowej - Działki - stanowiącej przedmiot własności domem jednorodzinnym i przeniesienie na nabywcę własności tej nieruchomości lub roszczenia o wybudowanie na Działce Budynku, wyodrębnienia samodzielnego lokalu, a następnie przeniesienia na Nabywców własność tego Lokalu wraz ze związanym z nim udziałem Nieruchomości Wspólnej tj Działce), wpisanego na rzecz Nabywcy (lub przez niego wnioskowanego) na podstawie Umowy deweloperskiej w przypadku odstąpienia przez Dewelopera od niniejszej Umowy z przyczyn wskazanych w § 16 ust. 10 Umowy deweloperskiej, 2) wyraża zgodę na wykreślenie wspomnianego wyżej roszczenia o przeniesienie własności Działki wpisanego na rzecz Nabywcy/ własności lokalu wraz z udziałem w gruncie (lub przez niego wnioskowanego) na podstawie Umowy deweloperskiej, w przypadku odstąpienia przez Dewelopera od Umowy deweloperskiej z przyczyn wskazanych w § 16 ust. 10 Umowy deweloperskiej, 3) wniosek Dewelopera zawarty może być w akcie notarialnym, w którym Deweloper odstąpi od Umowy deweloperskiej - z przyczyn wskazanych w § 16 ust. 10 Umowy deweloperskiej, lub poza tym aktem. 16. W przypadku skutecznego skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia od Umowy deweloperskiej, w oparciu o postanowienia § 16 ust. 1 i 8 Umowy deweloperskiej, Nabywca nie będzie ponosił żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy deweloperskiej. 17. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank lub kasę z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją Umowy deweloperskiej. 18. Zgodnie z w art. 18 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej w przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej od Umowy deweloperskiej, przez jedną ze stron, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, przy czym zasady rozliczenia środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę (w przypadku odstąpienia od Umowy deweloperskiej, zgodnie z w art. 43 Ustawy Deweloperskiej lub w przypadku rozwiązania Umowy deweloperskiej, w sposób inny niż określony w art. 43 Ustawy Deweloperskiej) wskazane są w § 11 ust. 2 od pkt 16) do 20) Umowy deweloperskiej. 19. W przypadku odstąpienia od Umowy deweloperskiej, przez Dewelopera w myśl postanowień § 16 ust. 10 Umowy deweloperskiej, Deweloper ma prawo naliczyć Nabywcy karę umowną stanowiącą równowartość 5% (pięciu procent) Ceny. 20. W przypadku, jeśli zwrot środków związany jest z Umową deweloperską, która była przedmiotem przelewu wierzytelności na rzecz banku kredytującego Nabywcę na zabezpieczenie kredytu udzielonego Nabywcy: a) Nabywca zobowiązany jest poinformować pisemnie Dewelopera i Bank o tym fakcie i przedłożyć Deweloperowi i Bankowi pisemną dyspozycją banku kredytującego Nabywcę ze wskazaniem rachunku/rachunków bankowych, na które mają zostać przekazane te środki, b) w przypadku niedopełnienia wyżej wskazanych obowiązków wyłączną odpowiedzialność za ewentualne szkody ponosić będzie Nabywca, 21. W przypadku niewskazania przez Nabywcę rachunku bankowego zgodnie z postanowieniami pkt 18) i 20) powyżej, Deweloper przeleją odpowiednio przypadające Nabywcy środki na rachunek bankowy wskazany w § 24 Umowy deweloperskiej.
--	---



	22. Przed dokonaniem przez Dewelopera rozliczenia środków finansowych wpłaconych przez Nabywcę na poczet Ceny, Nabywca jest zobowiązany podpisać stosowne dokumenty księgowe (korekty faktur). 23. Zgodnie z art. 19 ust 1 i 2 Ustawy Deweloperskiej w przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej innego niż na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywców na mieszkaniowym rachunku powierniczym, przy czym Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu przedmiotowych oświadczeń
--	--

INNE INFORMACJE

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 użytkownika 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;

W przypadku, jeśli Deweloperowi udzielony zostanie bankowy kredyt inwestycyjny w celu realizacji inwestycji (Przedsięwzięcia deweloperskiego) - w wysokości do 70% łącznej kwoty nakładów - przez Spółdzielczy Bank Ludowy im. Ks. P. Wawrzyniaka z siedzibą w Śremie i celem zabezpieczenia tego kredytu ustanowiona zostanie na rzecz wskazanego banku hipoteka na nieruchomości Kw nr PO1F/00045727/3 to Deweloper:

- 1) z dniem ustanowienia tej hipoteki na Nieruchomości Kw nr PO1F/00045727/3 będzie dysponować zgodą wyżej wskazanego banku lub zobowiązaniem wyżej wskazanego banku do jej udzielenia (tzw. promesą bankową) na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywców/ na bezobciążeniowe przeniesienie na Nabywcę własności Działki wraz z domem jednorodzinnym (Budynkiem) po wpłacie przez Nabywcę pełnej ceny, o której mowa w § 9 ust 1 Umowy deweloperskiej,
- 2) od dnia ustanowienia tej hipoteki na Nieruchomości Kw nr PO1F/00045727/3 zapewni Nabywcy możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa Dewelopera ze zgodą wyżej wskazanego banku lub zobowiązaniem wyżej wskazanego banku do jej udzielenia (tzw. promesą bankową) na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywców/ na bezobciążeniowe przeniesienie na Nabywcę własności Działki wraz z domem jednorodzinnym (Budynkiem) po wpłacie przez Nabywcę pełnej ceny, o której mowa w § 9 ust 1 Umowy deweloperskiej,
- 3) do Umowy przeniesienia własności) zobowiązany będzie przedłożyć zgodę wyżej wskazanego banku na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywców/ na bezobciążeniowe przeniesienie na Nabywcę własności Działki wraz z domem jednorodzinnym (Budynkiem) po wpłacie przez Nabywcę pełnej ceny, o której mowa w § 9 ust 1 Umowy deweloperskiej.

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,
- 3) pozwoleniem na budowę
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata,
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu; nie dotyczy
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu; nie dotyczy
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; nie dotyczy
- 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 na nabywcę własności lokalu użytkowego 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. Nie dotyczy

Deweloper informuje, iż zapewnia Nabywcy o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa Dewelopera z:

- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości - Kw PO1F/00045727/3
 - aktualnym wydrukiem komputerowym z Rejestru Przedsiębiorców z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego dotyczącym Dewelopera - KRS 0000663565;
 - pozwoleniem na budowę: Decyzja Starosty Poznańskiego nr 2691/25 z dnia 02.09.2025 roku Znak AB.6740.8.147.2025.X
 - sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata;
 - projektem - projektem architektoniczno-budowlanym autorstwa: *M&R Biuro Projektantów Mieloch sp. z o.o. ul. Macieja Rataja 106A, 61-695 Poznań, obejmujący cztery budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalne i dwa budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej (dwa szeregi po trzy budynki)*
 - a po zakończeniu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego również z decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- w przypadku zaś jeśli Deweloperowi, udzielony zostanie bankowy kredyt inwestycyjny w celu realizacji inwestycji (Przedsięwzięcia Deweloperskiego) - w wysokości do 70% łącznej kwoty nakładów - przez Spółdzielczy Bank Ludowy im. Ks. P. Wawrzyniaka z siedzibą w Śremie i celem zabezpieczenia tego kredytu ustanowiona zostanie na rzecz wskazanego banku hipoteka na nieruchomości Kw nr PO1F/00045727/3 to Deweloper od dnia ustanowienia tej hipoteki na Nieruchomości Kw nr PO1F/00045727/3 zapewni Nabywcy możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa Dewelopera ze zgodą wyżej wskazanego banku lub zobowiązaniem wyżej wskazanego banku do jej udzielenia (tzw. promesą bankową) na bezobciążeniowe przeniesienie na Nabywcę własności Działki wraz z domem jednorodzinnym (Budynkiem) lub własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w gruncie po wpłacie przez Nabywcę pełnej ceny, o której mowa w § 9 ust 1 Umowy deweloperskiej. Na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy

III. Informacja:



Środki pieniężne zgromadzone w Spółdzielczym Banku Ludowym im. Ks. P. Wawrzyniaka z siedzibą w Śremie, Oddział w Środzie Wlkp. prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2026 r. poz. 620 i 644)

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Spółdzielczego Banku Ludowego im. Ks. P. Wawrzyniaka z siedzibą w Śremie, Oddział w Środzie Wlkp.,
- 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,
- Spółdzielczy Bank Ludowy im. Ks. P. Wawrzyniaka z siedzibą w Śremie, Oddział w Środzie Wlkp. korzysta także z następujących znaków towarowych: brak.

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 2026 r. poz. 38, 176, 331, 340 i 644)

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. Nie dotyczy