



PROSPEKT INFORMACYJNY DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

**BUDOWA 3 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ I 2 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
DWULOKALOWYCH W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ**

przy ul. św. Teresy

Gmina Kostrzyn, Powiat Poznański, Województwo Wielkopolskie,

na obszarze obecnych działek geodezyjnych nr:

działki nr: 28/52, 28/53, 28/54, 28/55, 28/56, 28/57

(arkusz mapy 1, obręb Gwiazdowo 0007)

księga wieczysta KW nr PO1F/00060004/0



Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia
prospektu: 13.03.2026 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 | Gwiazdowo (62-025), ul. 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 stycznia 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 luty 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 1 budynku jednorodzinnych dwulokalowego w zabudowie wolnostojącej zlokalizowanego w Gwiazdowie (62-025), ul. św. Piotra 51 |
| Data rozpoczęcia | 4 listopada 2024 r. |
| Data wydania decyzji o pozwolenie na użytkowanie | 7 sierpnia 2025 r. |
| Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł | NIE |

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NNIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODARWOWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

| | |
|---|--|
| Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego | Gwiazdowo,(planowana ul. św. Teresy) <ul style="list-style-type: none">▪ Działki nr 28/52, 28/53, 28/54, 28/55, 28/56, 28/57, obręb ewidencyjny 0007 W wyniku planowanego wtórnego podziału geodezyjnego, wskutek którego powstanie 5 działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i jedna działka przeznaczony pod tereny dojazdowe i dojazdów zgodnie z projektem budowlanym, numery i powierzchnie poszczególnych działek ulegną zmianie. |
| Numer księgi wieczystej | Księga wieczysta numer PO1F/00060004/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy we Wrześni IV Wydział Ksiąg Wieczystych |
| Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej | BRAK 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/00060004/0 |



| | | |
|---|--|--|
| <p>W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości</p> | <p>Nie dotyczy: istnieje księga wieczysta</p> | |
| <p>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia</p> | <p>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).</p> | |
| <p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p> | <p>Plan ogólny gminy</p> <p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</p> <p>Miejscowy plan odbudowy</p> <p>Inne</p> | <p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Gwiazdowe – 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</p> |
| <p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p> | <p>Przeznaczenie terenu</p> <p>Maksymalna intensywność zabudowy</p> <p>Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy</p> <p>Maksymalna powierzchnia zabudowy</p> | <p>Przeznaczenie obszaru obecnych działek o numerach 28/52, 28/53, 28/54, 28/55, 28/56, 28/57: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony w planie symbolem 3.MN - dopuszcza się lokalizację wyłącznie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, garaży na samochody o nośności do 3,5 tony i obiekty małej architektury;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ maksymalna intensywność zabudowy do 40% powierzchni działki ▪ maksymalna intensywność zabudowy do 40% powierzchni działki, ▪ minimalna intensywność zabudowy - brak ▪ 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 | <ul style="list-style-type: none">▪ 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 przemieszczań 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 |



| | | |
|---|---|---|
| | <p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji</p> | <p>obsługę komunikacyjną działek budowlanych należy zapewnić z dróg wewnętrznych KDW oraz z dróg pieszych KX</p> |
| | <p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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, i po ich wstępnej segregacji, odstawienie do punktu składowania odpadów, zgodnie planem gospodarki odpadami; ▪ Zaopatrzenie w energię elektryczną nastąpi z sieci niskiego napięcia zasilanych ze stacji transformatorowych. |
| <p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</p> | <p>Przeznaczenie terenu</p> | <p>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;</p> |
| | <p>Maksymalna intensywność zabudowy</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ maksymalna intensywność zabudowy do 40% powierzchni działki. |



| | | |
|---|---|--|
| dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy | <ul style="list-style-type: none"> ▪ maksymalna intensywność zabudowy do 40% powierzchni działki. ▪ minimalna intensywność zabudowy – brak |
| | Maksymalna powierzchnia zabudowy | <ul style="list-style-type: none"> ▪ maksymalna powierzchnia zabudowy 35% powierzchni działki budowlanej |
| | Maksymalna wysokość zabudowy | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 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 |
| | wysokość zabudowy | NIE DOTYCZY |
| Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem Inwestycyjnym, 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. |
| miejskowych 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, 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 130/26 z dnia 16.01.2026 r. znak AB.6740.8.241.2025.XIV | |
| 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 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: inwestycja w trakcie realizacji | |
| Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego | NIE DOTYCZY: inwestycja w trakcie realizacji | |
| Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych | <ul style="list-style-type: none"> • Rozpoczęcie robót budowlanych: 17.01.2026 r. • Planowane zakończenie robót budowlanych: 28.11.2026 r. | |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Liczba budynków | 2 budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalne w zabudowie bliźniaczej oraz 3 budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej wraz z wewnętrzną instalacją gazową (budynki jednokondygnacyjne)- łącznie 5 budynków |



| | | |
|---|---|---|
| | <p>Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Każdy z 5 (pięciu) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zostanie posadowiony na odrębnej działce geodezyjnej, które powstaną w wyniku podziału geodezyjnego działek o numerach 28/52, 28/53, 28/54, 28/55, 28/56, 28/57 ▪ Budynek nr 1; dom jednorodzinny lewy, ▪ Budynek nr 2; dom jednorodzinny, środkowy ▪ Budynek nr 3; dom jednorodzinny, prawy, ▪ Budynek nr 4, dwulokalowy, lewy, w którym będą znajdować się lokale 4a (skrajny) i 4b (wewnętrzny) ▪ Budynek nr 5, dwulokalowy, prawy, w którym będą znajdować się lokale 5a (wewnętrzny) oraz 5b (skrajny) <p>Minimalny odstęp między budynkami -ściany sąsiednich budynków rozdzielone dylatacją: 2 cm.</p> |
| <p>Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</p> | <p>Zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:2022-07 „Właściwości użytkowe w budownictwie - Określenie i obliczane wskaźników powierzchniowych i kubaturowych” (obmiar na poziomie podłogi w świetle ścian otynkowanych).</p> | |
| <p>Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p> | <p>Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne</p> <p>W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)</p> | <p>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</p> <p>w Spółdzielczy Bank Ludowy im. Ks. P. Wawrzyniaka z siedzibą w Śremie.</p> |
| <p>Środki ochrony nabywców</p> | <p>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</p> <p>Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny</p> | <p>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</p> <p>0,45%</p> |



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 w dniu 12.03.2026 roku ze Spółdzielczym Bankiem Ludowym im. Ks. P. Wawrzyniaka z siedzibą w Śremie, Oddział w Środzie Wlkp. (zwanym dalej: **Bankiem**) **Umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego o numerze: 83 9084 0003 2102 0000 1986 0023** (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 dokonywanych przez nabywcę w wykonaniu umowy, której jest stroną, zgodnie



| | |
|--|---|
| 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 | <ul style="list-style-type: none">• Etap nr 1 -25%- do dnia 28.02.2026 r nabycie działek, projekt budowlany, prace ziemne, fundamenty, izolacja fundamentów (hydroizolacja i termoizolacja), zasyпка posadzki na gruncie, kanalizacja podposadzkowa• Etap nr 2- 20%- do dnia 28.03.2026 r. ściany konstrukcyjne parteru, zalanie betonem wieńca, ściany szczytowe, ustawienie kominów wentylacyjnych,• Etap nr 3- 20%- do dnia 28.04.2026 r. wykonanie ścian działowych, wykonanie dachu z wiązarów drewnianych, położenie membrany i dachówki oraz obróbka blacharska kominów i rynny poziome (bez parapetów zewnętrznych)• Etap nr 4- 15%- do dnia 28.06.2026 r. instalacja elektryczna podtynkowa, wykonanie tynków wewnętrznych, stolarka okienna,• Etap nr 5 – 10%- do dnia 28.08.2026 r. elewacje zewnętrzne, parapety zewnętrzne i rynny, oświetlenie zewnętrzne, inst. wewnętrzna gazowa, wodno-kanalizacyjna i c.o., posadzka wewnętrzna• Etap nr 6- 10 %- do dnia 28.11.2026 r. osprzęt elektryczny, wykonanie tarasów, podejść do budynków, miejsca postojowe, ogrodzenie działki, wykonanie śmietników i niwelacja terenu. |



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 lokalu/ domu, wynikającej z § 9 ust. 2 Umowy deweloperskiej. Zmiana powierzchni użytkowej lokalu/domu 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 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

1. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy deweloperskiej:
 - 1) jeżeli Umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej;
 - 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



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 jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinny 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/00060004/0 to Deweloper:

- 1) z dniem ustanowienia tej hipoteki na Nieruchomości Kw nr PO1F/00060004/0 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 jednorodzinny (Budynkiem) po wpłacie przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy pełnej ceny, o której mowa w § 9 ust 1 Umowy deweloperskiej,
- 2) od dnia ustanowienia tej hipoteki na Nieruchomości Kw nr PO1F/00060004/0 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 jednorodzinny (Budynkiem) po wpłacie przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy 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 jednorodzinny (Budynkiem) po wpłacie przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy 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 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 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. Nie dotyczy

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

- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości - Kw PO1F/00060004/0
- aktualnym wydrukiem komputerowym z Rejestru Przedsiębiorców z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego dotyczącym Dewelopera - KRS 0000663565;
- pozwoleniem na budowę: Decyzja Starosty Poznańskiego nr 130/26 z dnia 16.01.2026 r. znak AB.6740.8.241.2025.XIV
- 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 budowę 3 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH JEDNOLOKALOWYCH W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ I 2 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH DWULOKALOWYCH W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ DZ. NR 28/52-57 OBRĘB GWIAZDOWO*
- 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/00060004/0 to Deweloper od dnia ustanowienia tej hipoteki na Nieruchomości Kw nr PO1F/00060004/0 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