

## PROSPEKT INFORMACYJNY

dla przedsięwzięcia deweloperskiego przy ulicy Jaśminowej w Środzie Wielkopolskiej



### CZĘŚĆ OGÓLNA

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

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	<b>„ALJAS DEVELOPMENT” SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ</b> (KRS 0000925429)
Adres	ul. Dezyderego Chłapowskiego 28/38, 63-100 Śrem
Nr NIP i REGON	(NIP) 785-181-20-49 (REGON) 520114847
Nr telefonu	508 530 742
Adres poczty elektronicznej	biuro@aljas.pl
Numer faksu	

Adres strony internetowej dewelopera	www.aljas.pl
--------------------------------------	--------------

## II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
<b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)</b>	
Adres	Ul. Jaśminowa
Data rozpoczęcia	24.11.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	25.08.2023 r.
<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	Ul. Azaliowa
Data rozpoczęcia	23.02.2023 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	08.12.2023 r.
<b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	Ul. Magnoliowa
Data rozpoczęcia	29.05.2023 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12.01.2024 r.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE
---	-----

## III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, nr działki ewidencyjnej <sup>1</sup> i obrębu ewidencyjnego	Środa Wielkopolska, działki nr 479/9 ,479/10, obręb ewidencyjny: 302504_4.0004, Środa Wielkopolska, powstałe w wyniku podziału działki nr 479/1

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

Nr księgi wieczystej	PO1D/00069654/2	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Księga wieczysta nie wykazuje żadnych obciążeń i wpisów.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2</sup>	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3</sup>	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów w sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)  BRAK	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji; w przypadku studium – link do strony internetowej, na której jest zamieszczone, link do geoportalu, na którym przedstawiono granice ustaleń aktu  BRAK
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne <sup>4</sup>	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Brak planu
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu

<sup>2</sup> w szczególności imię i nazwisko albo nazwa (firma) właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

<sup>3</sup> w szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

<sup>4</sup> Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
- 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.

	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak planu
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak planu
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak planu
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak planu
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>5</sup>	Przeznaczenie terenu	Brak planu
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu
	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: gabaryty	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Szerokość elewacji frontowej każdego budynku mieszkalnego wynosząca od 8,0 m do 10,0 m</li> <li>- maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu głównego dachu każdego budynku mieszkalnego: w części z dachem płaskim wynosząca od 6,0 m do 7,6 m</li> <li>- geometria dachu dla każdego budynku mieszkalnego: dach płaski, o dowolnym układzie głównych połaci dachu, o dowolnym kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki, o kącie</li> </ul>

<sup>5</sup> W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”

		nachylenia dachu od 2° do 6° oraz wysokością głównej kalenicy lub wysokością budynku od 6,0 m do 7,6 m.
	forma architektoniczna	Budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej
	usytuowanie linii zabudowy	Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: - 6,0 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 497/2, - 5,5 m od granicy z projektowanym terenem komunikacyjnym,
	intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki: od 18,0% do 28,29%, w przypadku podziału działki, powierzchnia nowej zabudowy na wydzielonej działce od 64,0 mkw do 100,0 mkw
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Inwestycja nie przekracza progów wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko.  Przedsięwzięcie nie powinno oddziaływać na obszar Natura 2000.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Zachować i zgłosić ewentualne napotkane obiekty archeologiczne do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dostęp do drogi publicznej: zjazd z drogi gminnej – ul. Jaśminową, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 495, przez działki oznaczone nr ewid. 496/24, 496/3, 479/2.  Wymagana ilość miejsc postojowych: 2 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	- sposób zaopatrzenia w wodę: przyłączy do sieci wodociągowej - sposób zaopatrzenia w energię elektryczną: przyłączy do sieci - sposób zaopatrzenia w energię cieplną:

		<p>indywidualne źródło ciepła</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sposób odprowadzania ścieków: przyłącze do sieci</li> <li>- sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych: na własny nieutwardzony teren inwestycji</li> <li>- sposób gospodarowania odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy</li> </ul>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: od 15,15% do 40,41%. W przypadku podziału działki nie mniej niż 30,0% na wydzielonej działce.
	nadziemna intensywność zabudowy	brak
	wysokość zabudowy	Od 6,0 m do 7,6 m
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>6</sup> , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak
	miejscowych planach odbudowy	Brak
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak
	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 budowli 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	

<sup>6</sup> Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	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
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 308/2024, AB.6740.1.57.2024, wydana dnia 11.07.2024 r. przez Starostę Średzkiego	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	NIE DOTYCZY	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	NIE DOTYCZY	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie robót budowlanych: <b>10.03.2025 r.</b> Zakończenie robót budowlanych: <b>30.06.2026 r.</b>	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2 dwukondygnacyjne budynki jednorodzinne dwulokalowe w zabudowie bliźniaczej
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Zabudowa bliźniacza. Każdy dom na osobnej działce. Odległość między domami 6,06 m
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Według normy PN-ISO 9836:2015-12	

\* - niepotrzebne skreślić

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych- kredyt, środki własne, inne	Deweloper zamierza zrealizować przedsięwzięcie deweloperskie ze środków własnych.  Procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego: środki własne – 100%.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7</sup>	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p><b>Art. 6. [Środki ochrony zapewniane nabywcom przez dewelopera]</b></p> <p>1. Deweloper zapewnia nabywcy jeden z następujących środków ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę:</p> <p>1) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy;</p> <p>2) zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy.</p> <p>2. Deweloper ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny odpowiednio do wybranego rodzaju środka ochrony, o którym mowa w ust. 1, na zasadach określonych w art. 49.</p> <p><b>Art. 7. [Obowiązek zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego]</b></p> <p>1. Deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego albo zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwanego dalej "mieszkaniowym rachunkiem powierniczym", dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego.</p> <p>2. W przypadku wyodrębnienia z przedsięwzięcia deweloperskiego zadania inwestycyjnego deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego odrębnie dla każdego zadania inwestycyjnego.</p> <p>3. Deweloper jest obowiązany do posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej umowy, w ramach tego</p>	

<sup>7</sup> Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

\* niepotrzebne skreślić

przedsięwzięcia.

4. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat.

**Art. 8. [Wpłaty nabywcy na mieszkaniowy rachunek powierniczy]**

1. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.

2. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w jego harmonogramie.

3. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w jego harmonogramie. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego.

**Art. 9. [Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego; termin wypowiedzenia]**

1. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów.

2. Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, 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 (dalej również jako „kasa”).

3. Bank informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia.

**Art. 10. [Skutki wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego]**

1. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank, z zastrzeżeniem, że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana.

2. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku lub kasie, po przedstawieniu przez dewelopera oświadczenia z tego banku lub kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy.

3. W przypadku gdy deweloper nie przedstawi oświadczenia banku lub kasy, o którym mowa w ust. 2, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym

	<p>rachunku.</p> <p>4. W czasie obowiązywania umowy, o której mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zwana dalej „Ustawą”, oraz w terminie, o którym mowa w ust. 3, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na tym rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w tej umowie.</p> <p><b>Art. 11. [Obowiązek poinformowania nabywcy o zawarciu z innym bankiem umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego]</b></p> <p>1. Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie.</p> <p>2. Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w ust. 1.</p> <p><b>Art. 12. [Obowiązki dewelopera w przypadku upadłości banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy]</b></p> <p>1. Deweloper, w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177) wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego tego dewelopera, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą.</p> <p>2. W terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie banku lub kasy, o którym mowa w art. 10 ust. 2.</p> <p><b>Art. 13. [Przeznaczenie środków z otwartego rachunku mieszkaniowego]</b></p> <p>Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek.</p> <p><b>Art. 14. [Koszty prowadzenia rachunku mieszkaniowego]</b></p> <p>1. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera.</p> <p>2. Środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje, o których mowa w ust. 1.</p> <p><b>Art. 16. [Wypłata środków z otwartego rachunku mieszkaniowego]</b></p> <p>1. W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej, bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia</p>
--	---

	<p>deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) ceny domu jednorodzinnego</li><li>2. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w jego harmonogramie, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.</li></ol> <p><b>Art. 17. [Kontrola przedsięwzięcia deweloperskiego przez bank]</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 i 3 Ustawy.</li><li>2. W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego</li><li>3. Koszty kontroli ponosi deweloper.</li><li>4. Kontrola obejmuje:<ol style="list-style-type: none"><li>1) sprawdzenie, czy:<ol style="list-style-type: none"><li>a) deweloper posiada tytuł własności albo prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, albo zgodę właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości na wpis roszczeń nabywcy, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, w przypadku gdy deweloper nie jest właścicielem albo użytkownikiem wieczystym nieruchomości,</li><li>b) wobec dewelopera nie zostało wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne albo upadłościowe, przez weryfikację wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz informacji zawartych w Krajowym Rejestrze Zadłużonych,</li><li>c) deweloper posiada pozwolenie na budowę albo dokonał zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;</li><li>d) planowane przez dewelopera przeznaczenie środków, które będą wypłacone z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13 Ustawy,</li><li>e) wydatkowanie środków wypłaconych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13 Ustawy,</li><li>f) deweloper nie zalega z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne,</li><li>g) deweloper uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców lub podwykonawców,</li><li>h) deweloper dokonał wpłaty składki, o której mowa w art. 49 Ustawy, w należnej wysokości,</li><li>i) deweloper nie zalega ze zobowiązaniami wobec nabywców, którzy w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego odstąpili od umowy na podstawie art. 43 ust. 1-6 Ustawy,</li></ol></li></ol></li></ol>
--	--

	<p>j) deweloper nie zalega wobec Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego ze zobowiązaniem wynikającym z realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywcy w sytuacji, o której mowa w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy;</p> <p>2) ustalenie przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, czy deweloper zakończył określony w harmonogramie etap realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, polegające w szczególności na sprawdzeniu:</p> <p>a) wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy,</p> <p>b) udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu,</p> <p>c) uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy - w przypadku zakończenia robót budowlanych.</p> <p>5. Czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. d, f, g, i oraz j, są wykonywane na podstawie oświadczeń dewelopera.</p> <p>6. Przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 3, bank przeprowadza czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. a, b, d oraz f-j oraz pkt 2, oraz przeprowadza weryfikację posiadania przez dewelopera:</p> <p>1) decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub zawiadomienia o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu, oraz</p> <p>2) zaświadczenia o samodzielności lokalu - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 lub 3.</p> <p>7. W przypadku:</p> <p>1) negatywnej oceny jednego z elementów określonych w ust. 4 pkt 1 lit. a, c-e oraz h lub pkt 2,</p> <p>2) braku oświadczeń dewelopera, na podstawie których są wykonywane czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. f, g, i oraz j,</p> <p>3) wszczęcia wobec dewelopera postępowania restrukturyzacyjnego albo upadłościowego, o którym mowa w ust. 4 pkt 1 lit. b - bank wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, i wyznacza deweloperowi termin na usunięcie nieprawidłowości.</p> <p>8. Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, wyłącznie po usunięciu nieprawidłowości, o których mowa w ust. 7.</p> <p>9. Bank może dokonać kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, także w zakresie szerszym niż określony w ust. 4, jeżeli wynika to z umowy zawartej z deweloperem.</p> <p><b>Art. 18. [Wypłata środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego po odstąpieniu od umowy deweloperskiej]</b></p> <p>1. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 Ustawy od umowy deweloperskiej, przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów.</p>
--	---

	<p>2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 1080 i 1177) lub przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2020 r. poz. 814 i 1298 oraz z 2021 r. poz. 1080 i 1177).</p> <p><b>Art. 19. [Wypłata środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego po rozwiązaniu umowy deweloperskiej]</b></p> <p>1. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 Ustawy, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym.</p> <p>2. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w ust. 1.</p>																																
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>Bank Spółdzielczy w Kościanie z siedzibą w Kościanie (64-000) Kościan, ul. Rynek 23.</p>																																
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="517 846 596 981">Etap</th> <th data-bbox="596 846 1018 981">Zakres etapu</th> <th data-bbox="1018 846 1246 981">Procentowy podział kosztów etapów w całkowitych kosztach</th> <th data-bbox="1246 846 1398 981">Daty zakończenia etapu</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="517 981 596 1238">I</td> <td data-bbox="596 981 1018 1238">Prace projektowe roboty ziemne Fundamenty Izolacje fundamentowe Instalacje kan. podposadzkowe Podbeton parteru</td> <td data-bbox="1018 981 1246 1238">15%</td> <td data-bbox="1246 981 1398 1238">10.08.2025</td> </tr> <tr> <td data-bbox="517 1238 596 1317">II</td> <td data-bbox="596 1238 1018 1317">Mury nośne parteru Stropy parter</td> <td data-bbox="1018 1238 1246 1317">17%</td> <td data-bbox="1246 1238 1398 1317">07.09.2025</td> </tr> <tr> <td data-bbox="517 1317 596 1440">III</td> <td data-bbox="596 1317 1018 1440">Mury I piętro Strop I piętro Schody</td> <td data-bbox="1018 1317 1246 1440">18%</td> <td data-bbox="1246 1317 1398 1440">06.10.2025</td> </tr> <tr> <td data-bbox="517 1440 596 1597">IV</td> <td data-bbox="596 1440 1018 1597">Stolarka okienna Ściany działowe parteru Ściany działowe I piętro Pokrycie dachowe bez rur spustowych</td> <td data-bbox="1018 1440 1246 1597">12%</td> <td data-bbox="1246 1440 1398 1597">20.11.2025</td> </tr> <tr> <td data-bbox="517 1597 596 1709">V</td> <td data-bbox="596 1597 1018 1709">Instalacje elektryczne parter Instalacje elektryczne I piętro Tynki parter + I piętro</td> <td data-bbox="1018 1597 1246 1709">10%</td> <td data-bbox="1246 1597 1398 1709">30.03.2026</td> </tr> <tr> <td data-bbox="517 1709 596 1809">VI</td> <td data-bbox="596 1709 1018 1809">Instalacje sanitarne bez pomp ciepła Elewacja 90%</td> <td data-bbox="1018 1709 1246 1809">16%</td> <td data-bbox="1246 1709 1398 1809">08.05.2026</td> </tr> <tr> <td data-bbox="517 1809 596 2011">VII</td> <td data-bbox="596 1809 1018 2011">Elewacja 10% - rury spustowe i opierzenia Drzwi wejściowe Osprzęt elektryczny Pompy ciepła</td> <td data-bbox="1018 1809 1246 2011">12%</td> <td data-bbox="1246 1809 1398 2011">30.06.2026</td> </tr> </tbody> </table>	Etap	Zakres etapu	Procentowy podział kosztów etapów w całkowitych kosztach	Daty zakończenia etapu	I	Prace projektowe roboty ziemne Fundamenty Izolacje fundamentowe Instalacje kan. podposadzkowe Podbeton parteru	15%	10.08.2025	II	Mury nośne parteru Stropy parter	17%	07.09.2025	III	Mury I piętro Strop I piętro Schody	18%	06.10.2025	IV	Stolarka okienna Ściany działowe parteru Ściany działowe I piętro Pokrycie dachowe bez rur spustowych	12%	20.11.2025	V	Instalacje elektryczne parter Instalacje elektryczne I piętro Tynki parter + I piętro	10%	30.03.2026	VI	Instalacje sanitarne bez pomp ciepła Elewacja 90%	16%	08.05.2026	VII	Elewacja 10% - rury spustowe i opierzenia Drzwi wejściowe Osprzęt elektryczny Pompy ciepła	12%	30.06.2026
Etap	Zakres etapu	Procentowy podział kosztów etapów w całkowitych kosztach	Daty zakończenia etapu																														
I	Prace projektowe roboty ziemne Fundamenty Izolacje fundamentowe Instalacje kan. podposadzkowe Podbeton parteru	15%	10.08.2025																														
II	Mury nośne parteru Stropy parter	17%	07.09.2025																														
III	Mury I piętro Strop I piętro Schody	18%	06.10.2025																														
IV	Stolarka okienna Ściany działowe parteru Ściany działowe I piętro Pokrycie dachowe bez rur spustowych	12%	20.11.2025																														
V	Instalacje elektryczne parter Instalacje elektryczne I piętro Tynki parter + I piętro	10%	30.03.2026																														
VI	Instalacje sanitarne bez pomp ciepła Elewacja 90%	16%	08.05.2026																														
VII	Elewacja 10% - rury spustowe i opierzenia Drzwi wejściowe Osprzęt elektryczny Pompy ciepła	12%	30.06.2026																														

	Posadzki Zagospodarowanie terenu		
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT przez okres obowiązywania niniejszej umowy cena netto zwiększy się w umowie przeniesienia o nową stawkę tego podatku, przy czym w tym przypadku strona nabywająca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy bez jakichkolwiek roszczeń odszkodowawczych ze strony Dewelopera w ciągu 7 (siedem) dni od dnia poinformowania jej przez Dewelopera o zwiększeniu ceny netto o nową stawkę tego podatku..</p> <p>Cena nabycia może być podwyższona według wskaźnika cen produkcji budowlano - montażowej publikowanego przez GUS. Waloryzacja polega na zmianie wysokości rat opisanych poniżej o różnicę pomiędzy wysokościami tychże rat wynikającymi z ich udziału procentowego w cenie przedmiotu nabycia, a kwotami uzyskanymi z ich przemnożenia przez miesięczne wskaźniki GUS dotyczące okresu od dnia podpisania umowy do dnia wyznaczonego jako termin wpłaty danej raty. Uwzględnieniu podlegają wskaźniki zmiany cen wg GUS za okres od pierwszego dnia miesiąca, w którym została zawarta umowa do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym przypada termin płatności danej raty. W przypadku, gdy w dniu waloryzacji nie będą jeszcze znane wskaźniki GUS za ostatni miesiąc, do wyliczeń przyjęta zostanie wysokość wskaźnika w miesiącu poprzedzającym. Cena nabycia może zostać podwyższona wg zasad wskazanych w niniejszym ustępie, nie dłużej niż do terminu płatności ostatniej raty. Kwotę waloryzacji Nabywca zobowiązany jest uiścić w terminie 60 dni od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o kwocie dopłaty i sposobie jej wyliczenia.</p> <p>W przypadku zmniejszenia powierzchni Przedmiotu umowy o więcej niż 2,5% zmianie ulegnie określona cena, która stanowić będzie iloczyn łącznej powierzchni użytkowej Przedmiotu umowy po inwentaryzacji w m2 (metrach kwadratowych) i ceny 1 m2 (jednego metra kwadratowego) wskazanego w prospekcie informacyjnym. W przypadku gdy faktyczna powierzchnia budynku będzie mniejsza o więcej niż 2,5% niż wskazana w § 2. Umowy deweloperskiej, Nabywca może odstąpić od Umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni od poinformowania go na piśmie o wynikach obmiaru powykonawczego, a gdy powierzchnia będzie większa cena nie ulegnie zmianie. W przypadku odstąpienia przez Nabywcę od Umowy deweloperskiej zgodnie z postanowieniami zdania poprzedzającego, Nabywcy wypłacone zostaną przez Bank przypadające mu środki pieniężne w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej we właściwej formie.</p>		
<b>WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST.1 PKT 2,3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM</b>			
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust.1 pkt 2,3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zgodnie z art. 43 ust.1 ustawy nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej</li> <li>1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy</li> <li>2) jeżeli informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy;</li> <li>3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;</li> <li>4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;</li> <li>5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;</li> <li>6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy;</li> <li>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;</li> </ol>		

- 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;
  - 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie;
  - 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;
  - 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;
  - 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art.98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.
  - 13) jeżeli cena nabycia brutto zwaloryzowana na podstawie §5 ust. 4 umowy wzrośnie o co najmniej 5 %w odniesieniu do ceny brutto określonej w §5 ust.1 umowy
  - 14) jeżeli cena nabycia wzrośnie w wyniku wzrostu stawki podatku od towaru i usług.
  - 15) W przypadku gdy faktyczna powierzchnia lokalu będzie mniejsza o więcej niż 2,5% niż wskazana w umowie deweloperskiej
2. W przypadkach, o których mowa 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 w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.
  4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.
  5. W przypadku, o którym mowa 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 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.
  7. W przypadku, o którym mowa w pkt 13) powyżej- Nabywca ma prawo -----
  8. odstąpienia od tej umowy w terminie 30 dni od poinformowania przez Dewelopera
  9. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 14, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej bez jakichkolwiek roszczeń odszkodowawczych ze strony Dewelopera w ciągu 7 (siedem) dni od dnia poinformowania go przez Dewelopera o zwiększeniu ceny netto o nową stawkę tego podatku.
  10. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 15 Nabywca może odstąpić od niniejszej Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od poinformowania go na piśmie o wynikach obmiaru powykonawczego
  11. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.
  12. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej, za zapłatą oznaczonej sumy.

W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.

	<p>Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy.</p> <p>W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej "Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym", w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.</p> <p>Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.</p> <p>W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2.</p>
--	--

## INNE INFORMACJE

### I. Informacja o:

1) 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 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; nie dotyczy

2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. NIE DOTYCZY

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) kopia pozwolenia na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata;
- 5) projektem architektoniczno-budowlany;
- 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 nieruchomości 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 lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności lokalu mieszkalnego 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

### III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Kościanie z siedzibą w Kościanie, 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 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego w Kościanie z siedzibą w Kościanie,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Bank Spółdzielczy w Kościanie z siedzibą w Kościanie korzysta także z następujących znaków towarowych: Nie dotyczy

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488). Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest

objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji. Nie dotyczy

## CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	.... zł brutto
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	... m2
Cena m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena metra kwadratowego lokalu: .... zł brutto
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r.	Przeniesienie prawa własności nieruchomości nastąpi najpóźniej do <b>31.08.2026 r.</b>

o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym		
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	Dwie kondygnacje
	Technologia wykonania	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dwukondygnacyjny budynek jednorodzinny dwulokalowy, w zabudowie bliźniaczej, niepodpiwniczony.</li> <li>2. Każdy budynek znajduje się na osobnej działce.</li> <li>3. Dojazd do nieruchomości z ulicy.</li> <li>4. Dojście do budynku i miejsca postojowe wykonane z kostki brukowej.</li> <li>5. 2 miejsca postojowe przypadające na 1 lokal mieszkalny.</li> <li>6. Oświetlenie głównego wejścia do lokalu.</li> <li>7. Przed budynkiem wydzielone miejsce na kubły na śmieci oraz skrzynka prądowa.</li> <li>8. Studzienki z licznikami wody przed budynkiem w miejscu oznaczonym na kartach lokali.</li> <li>9. Działka ogrodzona w części ogrodowej z podziałem na ogródki dla poszczególnych lokali.</li> <li>10. Ławy fundamentowe żelbetowe, mury fundamentowe wykonane z bloczków betonowych.</li> <li>11. Mury nośne murowane z pustaków ceramicznych.</li> <li>12. Stropy nad parterem i pierwszym piętrzem – typu S-Panel.</li> <li>13. Dach płaski, ocieplony styropianem o grubości od 25 cm do 65 cm</li> <li>14. Ściany zewnętrzne ocieplone styropianem o grubości 20 cm.</li> <li>15. Odprowadzenie wody deszczowej poprzez bezpośrednie rozsączanie w gruncie.</li> <li>16. Rynny i rury spustowe z blachy stalowej.</li> <li>17. Stolarka okienna, trzyszybowe, trzy uszczelki, kolory: od zewnątrz antracyt, od wewnątrz biały.</li> <li>18. Instalacja wodna zasilana z sieci miejskiej.</li> <li>19. Kanalizacja podłączona do sieci miejskiej.</li> <li>20. Punkt wody na zewnątrz.</li> </ol>
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przed budynkiem wydzielone miejsce na kubły na śmieci oraz skrzynka</li> </ol>

	terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	<p>prądowa.</p> <p>2. Dojście do budynku i 2 miejsca postojowe wykonane z kostki brukowej.</p> <p>3. Dojazd do nieruchomości z ulicy.</p>
	liczba lokali w budynku	2
	liczba miejsc garażowych i postojowych	2 miejsca postojowe
	dostępne media w budynku	Instalacja wodno-kanalizacyjna, prąd
	dostęp do drogi publicznej	Przedmiotowa nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej tj. do ulicy Jaśminowej, przez działki nr 496/24, 496/3, 479/12 na podstawie służebności.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	.... kondygnacja	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	<p>Lokal nr ..., składający się z:</p> <p>korytarz, salon z aneksem kuchennym, łazienka, 2 sypialnie, pomieszczenie techniczne</p> <p><b>Standard prac wykończeniowych:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ściany działowe murowane z betonu komórkowego.</li> <li>2. Wysokość pomieszczeń – min. 250 cm, bez skosów.</li> <li>3. Wszystkie ściany wewnętrzne i sufity wykończone jednowarstwowym tynkiem gipsowym.</li> <li>4. Podłóże – wylewka betonowa dylatowana obwodowo w każdym pomieszczeniu; brak paneli, płytek oraz innych tego typu okładzin podłogowych wewnątrz lokalu.</li> <li>5. Wszystkie okna wyposażone w rolety sterowane ręcznie; okno w salonie lokalu nr 2 wyposażone w rolety sterowane elektrycznie.</li> <li>6. Drzwi tarasowe w lokalu nr 1 wyposażone w rolety sterowane elektrycznie.</li> <li>7. Drzwi balkonowe w lokalu nr 2 wyposażone w rolety sterowane ręcznie.</li> <li>8. Drzwi wejściowe zewnętrzne z wizjerem.</li> <li>9. Brak ościeżnic i skrzydeł drzwi wewnętrznych.</li> <li>10. Brak parapetów wewnętrznych.</li> <li>11. Instalacja elektryczna zasilana z sieci kablowej Zakładu Energetycznego. Licznik prądowy montowany w skrzynce prądowej na granicy działki, po podpisaniu przez nabywcę umowy na dostawę mediów.</li> <li>12. Instalacja trójfazowa + wypust trójfazowy w kuchni do płyty grzewczej.</li> <li>13. Wypusty oświetleniowe zakończone kostką.</li> <li>14. Osprzęt końcowy – gniazda i wyłączniki.</li> <li>15. Dzwonek zewnętrzny do drzwi frontowych.</li> <li>16. W salonie gniazda RTV. Wyprowadzone przewody antenowe na zewnątrz budynku.</li> <li>17. Podejścia wodne i kanalizacyjne bez urządzeń sanitarnych i armatury.</li> </ol>	

	<p>18. W łazience instalacja przewidziana pod montaż prysznicza.</p> <p>19. Centralne ogrzewanie i ogrzewanie wody użytkowej pompą ciepła. Powietrzna pompa ciepła Ariston Nimbus Compact 35S.</p> <p>20. Ogrzewanie podłogowe w lokalu nr 1 na całej powierzchni. Dodatkowo w łazience grzejnik drabinkowy.</p> <p>21. Ogrzewanie podłogowe w lokalu nr 2 na całej powierzchni z wyjątkiem komunikacji na parterze, gdzie będzie grzejnik. Dodatkowo w łazience grzejnik drabinkowy.</p> <p>22. Rozprowadzenie instalacji c.o. i wodnych w warstwach podpodłogowych.</p>
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	do <b>10.08.2026 r.</b>
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	najpóźniej do <b>31.08.2026 r.</b>
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	Nie dotyczy
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

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

.....

**Załączniki:**

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu.
2. Wzór 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.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).