

PROSPEKT INFORMACYJNY
INWESTYCJA – NOWE POBIEDZISKA 2

Budynek I



NOWE
POBIEDZISKA

WERSJA 005

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu: 20 maja 2025 r.

AGROBEX POBIEDZISKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
ul. Kochanowskiego 7
60-845 Poznań

CZĘŚĆ OGÓLNA**I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	AGROBEX POBIEDZISKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dawniej: „AGROBEX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Pobiedziska spółka komandytowa) KRS: 0001119725	
Adres	ul. Kochanowskiego 7 60-845 Poznań	
Numer NIP REGON	NIP: 781 190 92 51	REGON: 361267077
Numer telefonu	+48 61 84 64 000	
Adres poczty elektronicznej	agrobex@agrobex.pl; mieszkania@agrobex.pl	
Numer faksu	+48 61 84 64 029	
Adres strony internetowej dewelopera	www.agrobex.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
„AGROBEX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Pobiedziska Spółka komandytowa powstała dnia 15 kwietnia 2015 roku i początkowo działała pod firmą: „Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Usługowe i Handlowe AGROBEX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Pobiedziska Spółka komandytowa. Działalność deweloperska jest głównym obszarem działalności spółki. W ramach poprzednio zrealizowanych przedsięwzięć deweloperskich w Pobiedziskach przy ulicy Kutrzeby 6 i 6A pod nazwą Nowe Pobiedziska oraz przy ulicy Taczaka 1 i 3 oraz Hipolita Cegielskiego 2, 4 i 6 pod nazwą Zielone Pobiedziska powstało łącznie 182 mieszkania. Znakiem rozpoznawczym firmy stały się dynamizm w działaniu, nowoczesność technologiczna, jakość wykonania i rzetelność w relacjach z klientami. W roku 2024 nastąpiło przekształcenie spółki komandytowej w spółkę AGROBEX POBIEDZISKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Pobiedziska, ulica Stanisława Taczaka 1 i 3

Data rozpoczęcia	01.06.2018 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	27.09.2019 r. (ulica Stanisława Taczaka 1) 20.12.2019 r. (ulica Stanisława Taczaka 3)
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Pobiedziska, ulica Hipolita Cegielskiego 2
Data rozpoczęcia	22.11.2019 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	21.12.2020 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Pobiedziska, ulica Hipolita Cegielskiego 4 i 6
Data rozpoczęcia	01.06.2018 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	19.01.2021 r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko deweloperowi nigdy nie prowadzono i nie jest prowadzone postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100.000 zł.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹⁾	Województwo Wielkopolskie, powiat poznański, gmina Pobiedziska, miejscowość Pobiedziska, ulica generała Tadeusza Kutrzeby 7 i 7A, działka numer geodezyjny 12/45, obręb Pobiedziska
Numer księgi wieczystej	PO1G/00032439/4
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV Księgi Wieczystej numer: PO1G/00032439/4 widnieją wpisy dwóch hipotek umownych oraz roszczenia o przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne, które zabezpieczają kredyt udzielony przez Bank Ochrony Środowiska S.A. na realizację zadania inwestycyjnego.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o	Nie dotyczy

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

powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾		
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	W sąsiedztwie (tj. w promieniu odpowiadającym trzykrotności długości frontu działki numer 12/45 od strony ulicy gen. T. Kutrzeby) inwestycji występują obiekty: ▪ mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne, ▪ usług handlu, w tym między innymi stacja paliw przy ul. Kostrzyńskiej, ▪ usług edukacyjnych, ▪ usług medycznych, ▪ usług gastronomicznych, ▪ usług sportu, ▪ usług finansowych, ▪ produkcji (w tym wyposażenia warsztatów przy ul. Kostrzyńskiej), ▪ rzemiosła, w tym warsztaty naprawy samochodów, ▪ związane z prowadzeniem gospodarki rolnej.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Ramowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego	Nie dotyczy
	Plan ogólny	
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pobiedziska Uchwalone Uchwałą Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska Nr V/40/2011 z dnia 24.02.2011 r.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak
	Miejscowy plan rewitalizacji	Uchwała nr LI/474/2017 Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska z dnia 23 listopada 2017 r. w sprawie przyjęcia Lokalnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Pobiedziska na lata 2016-2023
	Miejscowy plan odbudowy	Brak
	Inne ⁴⁾	Brak

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

³⁾ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

⁴⁾ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawie:

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

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Terenu objęty przedsięwzięciem deweloperskim położony jest na obszarze, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym*	Przeznaczenie terenu	MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej 1KDW – teren drogi dojazdowej wewnętrznej
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	MW – maksymalnie 1,00, minimalnie 0,45 1KDL – nie dotyczy 1KDW – nie dotyczy

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

	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy Maksymalna powierzchnia zabudowy	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje tych parametrów
	Maksymalna wysokość zabudowy	MW – max 11 m, trzy kondygnacje nadziemne 1KDL – nie dotyczy 1KDW – nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	MW – min 20% 1KDL – nie dotyczy 1KDW – nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	MW – 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny 1KDL – nie dotyczy 1KDW – nie dotyczy
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	Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem funkcji usługowej w parterach budynków oraz dwóch budynków garażowych
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Budynków mieszkalnych: - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki max 18,0 m, w tym dla elewacji przylegającej bezpośrednio do nieprzekraczalnej linii zabudowy max 15,0 m (ostatnią kondygnację należy wycofać o min. 2,0 m i wyróżnić kolorem, materiałem lub fakturą), - szerokość elewacji frontowej nie więcej niż 65,0 m dla pojedynczego budynku. Budynków garażowych: - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki max 3,0 m, - nie więcej niż 85,0 m.
	forma architektoniczna	Budynki mieszkalne wolnostojące, dachy płaskie
	usytuowanie linii zabudowy	Nieprzekraczalna linia zabudowy: - 5,0 m od granicy z ulicą Kutrzeby, - 10,0 m od granicy z działkami 12/24, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 (nie dotyczy budynków garażowych)

		Odległość zabudowy od pozostałych granic działki według wymagań Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
	intensywność wykorzystania terenu	- powierzchnia zabudowy maksymalnie 25% powierzchni terenu objętego wnioskiem - powierzchnia biologicznie czynna minimum 25% powierzchni terenu objętego wnioskiem
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zawarte w załączniku nr 2
	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 określono
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Zawarte w załączniku nr 3
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zawarte w załączniku nr 4
	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 przedmiotowej nieruchomości ⁵⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Inwestycje związane z realizacją: - dróg publicznych i wewnętrznych oraz kolejowych, - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, - usług, w tym usług handlu, - usług publicznych, w tym sportu i

⁵⁾ 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.

		rekreacji oraz oświaty, - zakładów produkcyjnych, składów, i magazynów, - zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, - zabudowy i zagospodarowania związanych z produkcją rolną, - infrastruktury technicznej, - parkingów,
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Inwestycje związane z realizacją: - dróg publicznych oraz kolejowych, - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, - usług, w tym usług handlu, - usług publicznych, w tym sportu i rekreacji oraz oświaty, - zakładów produkcyjnych, składów, i magazynów, - zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, - zabudowy i zagospodarowania związanych z produkcją rolną, - infrastruktury technicznej,
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Inwestycje związane z realizacją: - dróg publicznych i wewnętrznych, - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, - usług, w tym usług handlu, - zakładów produkcyjnych, składów, i magazynów, - zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, - zabudowy i zagospodarowania związanych z produkcją rolną, - infrastruktury technicznej,
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	1. decyzja o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko znak ROŚ.6220.4.2018.Mw z dnia 19.07.2018r. dla przedsięwzięcia polegającego na: „budowie obiektu usługowo-handlowego na działce nr 2, arkusz 41, obręb Pobiedziska” 2. decyzja o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko znak ROŚ.6220.19.2019.Mw z dnia 09.10.2019 r. dla przedsięwzięcia polegającego na: „wykonaniu ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędu/neogocenu na działce nr 30 w miejscowości Pobiedziska”

		3. decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach ROŚ.6220.5.2021.Mw z dnia 04.11.2021r. dla przedsięwzięcia polegającego na: „budowie południowej obwodnicy miasta Pobiedziska od drogi powiatowej nr 2409P Kostrzyn Pobiedziska do ul. Poznańskiej” na terenie działek nr 14/1, 14/17, 14/18, 15/2, 15/4, 15/7, 15/5, 15/8, 15/9, 14/5, 16/5, 16/4, 16/3, 17/2, 17/1, 1, arkusz 19, obręb Pobiedziska oraz nr 16/1, 16/2, 17, 18/2, 41/1, 41/2, 20, obręb Wójtostwo, gm. Pobiedziska.
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	nie wydano takich decyzji
	miejscowych planach odbudowy	nie podjęto uchwały w tym zakresie
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	nie dotyczy
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Na dzień sporządzenia prospektu brak informacji o takich decyzjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Na dzień sporządzenia prospektu brak informacji o takich decyzjach
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Na dzień sporządzenia prospektu brak informacji o takich decyzjach
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Na dzień sporządzenia prospektu brak informacji o takich decyzjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Na dzień sporządzenia prospektu brak informacji o takich decyzjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Na dzień sporządzenia prospektu brak informacji o takich decyzjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Na dzień sporządzenia prospektu brak informacji o takich decyzjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Na dzień sporządzenia prospektu brak informacji o takich decyzjach

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Na dzień sporządzenia prospektu brak informacji o takich decyzjach
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, który je wydał	Decyzja nr 3674/22 wydana przez Starostę Poznańskiego dnia 22 września 2022 roku w sprawie znak AB.6740.07.81.2022.II	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia: 01.08.2023 r. Termin zakończenia: 30.04.2025 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Odległość pomiędzy budynkami mieszkalnymi – min 9,49 m Odległość pomiędzy budynkiem mieszkalnym nr 1, a budynkiem garażowym min 8,00 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	33,72% środków własnych Dewelopera 66,28% finansowania kredytem.

* Niepotrzebne skreślić.

deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Ochrony Środowiska S.A.
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁶⁾	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – należący do dewelopera rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe oraz art. 6 ust. 1 pkt 1) i następnych ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Na ten rachunek powierniczy nabywca będzie wpłacać środki wyłącznie poprzez specjalnie utworzony dla nabywcy rachunek z indywidualnym numerem. Koszty prowadzenia tego rachunku obciążać będą dewelopera. Wypłata środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku powierniczym będzie się odbywała na następujących zasadach: 1) 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 zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie zadania inwestycyjnego oraz ceny; 2) Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w pkt. 1) powyżej; 3) W przypadku zakończenia ostatniego etapu zadania inwestycyjnego, określonego w harmonogramie zadania inwestycyjnego, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac – po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca; 4) Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłaconymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wyłącznie w celu realizacji zadania inwestycyjnego, dla którego prowadzony jest ten rachunek; 5) W przypadku odstąpienia 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 umowy deweloperskiej.	

⁶⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 21 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	W związku z koniecznością podpisania przez Dewelopera umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego dane osobowe nabywcy będą przetwarzane przez Bank Ochrony Środowiska S.A.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Gwarancja instytucji finansowej gwarantująca zwrot środków nabywcy lokalu, w razie nie przeniesienia odrębnej własności w terminie określonym w umowie.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<u>Stan zerowy:</u> 15% - projekt, prace przygotowawcze, wykonanie wykopów i robót ziemnych, wykonanie ław fundamentowych, wykonanie ścian fundamentowych, instalacje sanitarne (5%), instalacje elektryczne (5%) – wykonano. <u>Stan surowy :</u> 15% - wykonanie ścian konstrukcyjnych parteru, I piętra oraz stropów nad parterem – wykonano. <u>Stan surowy:</u> 10% - wykonanie ścian konstrukcyjnych II piętra oraz stropów nad I i II piętrami – wykonano. <u>Stan surowy:</u> 10% - wykonanie ścian konstrukcyjnych III i IV piętra oraz stropów nad III piętrami – wykonano. <u>Stan surowy zamknięty:</u> 10% - wykonanie konstrukcji stropodachu, wykonanie ścianek działowych (40%), montaż stolarki okiennej – wykonano. <u>Stan wykończeniowy:</u> 10% - wykonanie ścianek działowych (60%), wykonanie instalacji elektrycznych (60%), pokrycie dachu wraz z obróbkami – wykonano. <u>Stan wykończeniowy:</u> 10% - tynki, szpachlowanie sufitów, wykonanie instalacji elektrycznych (30%), wykonanie instalacji sanitarnych (80%) – wykonano. <u>Stan wykończeniowy:</u> 10% - balustrady balkonowe, winda, drzwi do mieszkań i komórek lokatorskich, posadzki, prace wykończeniowe w mieszkaniach, wykonanie instalacji sanitarnych (15%), wykonanie instalacji elektrycznych (5%), infrastruktura sieciowa (45%) – wykonano. <u>Pozwolenie na użytkowanie:</u> 10% - elewacje, roboty drogowe, roboty wykończeniowe w wewnętrznych częściach wspólnych, infrastruktura sieciowa (55%), pozwolenie na użytkowanie – wykonano.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	W przypadku, gdy faktyczna powierzchnia lokalu różnić się będzie od powierzchni wskazanej w umowie deweloperskiej Strona dokonają odpowiedniego rozliczenia ceny (Nabywcy dokonają dopłaty do ceny lub otrzymają od Dewelopera zwrot nadpłaty) stosownie do sposobu kalkulacji ceny wskazanej w umowie deweloperskiej.

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 O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM (Dz. U. z 2021 r., Nr 1177)	
Należy opisać, na jakich warunkach 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 o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	▪ Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej (art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym): 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, albo elementów, o których mowa w art. 36 tej ustawy; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym 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; 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 tych umów; 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 z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym; 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 lub 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, 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 z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia

	28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. ▪ W powyższych przypadkach, o których mowa w pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. ▪ W powyższym przypadku, o którym mowa w pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. ▪ W powyższym przypadku, o którym mowa w pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. ▪ W powyższym przypadku, o którym mowa pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. ▪ W powyższym przypadku, o którym mowa w 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 z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. ▪ Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. ▪ 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, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. ▪ Zmiana powierzchni umownej lokalu w stosunku do powierzchni projektowanej przekraczająca 2%, uprawnia Nabywcę do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie do dnia określonego w umowie deweloperskiej, tj. do dnia notarialnego przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej. Nabywca nie będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej, jeśli zmiana powierzchni lokalu w stosunku do powierzchni projektowej jest skutkiem zmian wprowadzonych na wniosek Nabywcy. W przypadku, gdy Nabywca nie skorzysta z prawa do odstąpienia, Strony dokonają rozliczenia zgodnie ze zdaniem pierwszym niniejszego postanowienia. Zmiana powierzchni lokalu w stosunku do powierzchni projektowanej nie przekraczająca 2% nie stanowi zmiany przedmiotu umowy i nie uprawnia Nabywcy do odstąpienia od umowy. ▪ Nabywca ma także prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w przypadku podwyższenia ceny o 3% (trzy procent) lub więcej procent na skutek zmiany wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych i to w terminie 14 (czternastu dni) od dnia otrzymania zawiadomienia od Dewelopera o wysokości podwyżki; ▪ W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym
--	--

	mowa w art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, 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 z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej. 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, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. ▪ Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. ▪ W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 tej ustawy.
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 zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o 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 zobowiązanie 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 zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Na nieruchomości, na której prowadzone jest przedsięwzięcie deweloperskie, zostały ustanowione dwie hipoteki zabezpieczające kredyt udzielony Deweloperowi na finansowanie inwestycji, a Nabywcy zostanie wydana promesa banku kredytującego udzielenia zgody w przedmiocie bezobciążeniowego wyodrębnienia nabywanego lokalu. Zgoda banku kredytującego w przedmiocie bezobciążeniowego wyodrębnienia lokalu będzie wydana przez bank kredytujący, pod warunkiem zapłaty przez Nabywcę całej CENY i przedłożona Nabywcy przy umowie przeniesienia własności lokalu.

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji;
- 3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) kopią decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodą banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Ochrony Środowiska S.A., prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 t.j.).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

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

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, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324 t.j.).

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.