

PROSPEKT INFORMACYJNY

PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE: "Ulica Staszica"

ZADANIE INWESTYCYJNE: I etap budynki o oznaczeniu B i C



WERSJA 008

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu: 23 lipca 2025 r.

AGROBEX SZAMOTUŁY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

(dawniej: „AGROBEX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”

Szamotuły spółka komandytowa)

ul. Kochanowskiego 7

60-845 Poznań

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	AGROBEX SZAMOTUŁY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dawniej: „AGROBEX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Szamotuły spółka komandytowa) KRS: 0001118033	
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” Szamotuły spółka komandytowa powstała dnia 05 maja 2016 roku i początkowo działała pod firmą: „Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Usługowe i Handlowe AGROBEX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Szamotuły spółka komandytowa. W dniu 30 lipca 2024 r. nastąpiło przekształcenie spółki w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (AGROBEX SZAMOTUŁY). Działalność deweloperska jest głównym obszarem działalności spółki. W ramach poprzednio zrealizowanego w Szamotulach przy ulicy Gąsawskiej 10-14 przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą osiedle Słoneczne etap I – budynek 1, etap II – budynek 2 i etap III – budynek 3 powstało łącznie 108 mieszkań. Znakiem rozpoznawczym firmy stały się dynamizm w działaniu, nowoczesność technologiczna, jakość wykonania i rzetelność w relacjach z klientami.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

AGROBEX SZAMOTUŁY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Adres	Szamotuły, ul. Gąsawska 10 (I etap Inwestycji Osiedle Słoneczne – budynek 1)
Data rozpoczęcia	15.06.2016 r
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	13.03.2018 r
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Szamotuły, ul. Gąsawska 12 (II etap Inwestycji Osiedle Słoneczne – budynek 2)
Data rozpoczęcia	22.06.2017 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	28.03.2019 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Szamotuły, ul. Gąsawska 14 (III etap Inwestycji Osiedle Słoneczne – budynek 3)
Data rozpoczęcia	22.06.2017 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	28.03.2019 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 szamotulski, gmina Szamotuły, miejscowość Szamotuły ulica Staszica, działki o numerach geodezyjnych 4149 i 3536/4, arkusz 25, obręb Szamotuły
Numer księgi wieczystej	PO1A/00052502/7
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV Księgi Wieczystej numer: PO1A/00052502/7 wpisane są dwie hipoteki umowne. Pierwsza do kwoty 31.149.300,00 zł, a druga do kwoty 1.050.000,00 zł. Obie hipoteki na rzecz Banku Ochrony Środowiska S.A. jako zabezpieczenie kredytów udzielonych Deweloperowi na realizację zadania inwestycyjnego. Przy

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

AGROBEX SZAMOTUŁY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

	czyż hipoteki te podlegają wykreśleniu w związku z wnioskiem z dnia 24 maja 2024 r.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy	
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 4149 od strony ulicy Sportowej) inwestycji występują obiekty: ▪ mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne, ▪ administracji publicznej, ▪ usług handlu, ▪ usług edukacyjnych, ▪ usług medycznych, ▪ usług gastronomicznych, ▪ usług sportu i rekreacji, ▪ usług finansowych, ▪ magazynowe ▪ produkcyjne (w tym obróbki metali przy ul. B. Chrobrego), ▪ komunikacji publicznej (w tym dworzec PKP), ▪ parkingi, ▪ rodzinny ogród działkowy .	
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	brak
	Plan ogólny	brak
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Uchwała nr LX/621/2024 Rady Miasta i Gminy Szamotuły z dnia 23 kwietnia 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szamotuły https://www.bip.szamotuly.pl/a,37590,uchwala-nr-lx6212024-rady-miasta-i-gminy-szamotuly-z-dnia-23-kwietnia-2024-r-w-sprawie-uchwalenia-zm.html
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	brak
	Miejscowy plan rewitalizacji	brak
	Miejscowy plan odbudowy	brak
	Inne ⁴⁾	nie dotyczy

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

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

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

AGROBEX SZAMOTUŁY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	brak obowiązującego miejscowego planu 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	Przeznaczenie terenu	brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	

- 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.

Prospekt Informacyjny „Ulica Staszica” Szamotuły budynki C i B

AGROBEX SZAMOTUŁY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym*	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	▪ wysokość zabudowy 5 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się kondygnację podziemną ▪ maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji 17 m ▪ maksymalna wysokość kalenicy 17,7 m ▪ maksymalna szerokość elewacji frontowej 55 m
	forma architektoniczna	budynki wolnostojące dachy płaskie, dopuszczone dachy jednospadowe o nachyleniu połaci do 20°
	usytuowanie linii zabudowy	▪ od frontu działki od strony ul. Sportowej i od strony ul. Staszica – nieprzekraczalna linia zabudowy 15 m od strony sąsiednich działek budowlanych zgodnie z warunkami technicznymi
	intensywność wykorzystania terenu	powierzchnia zabudowy max 40%
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	decyzja nie ustala
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	nie dotyczy

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

AGROBEX SZAMOTUŁY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	▪ dokonanie szczegółowego uzgodnienia koncepcji z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków ▪ zaleca się aby ostatnia piąta kondygnacja została cofnięta w stosunku do lica ściany w celu wizualnego rozbicia bryły budynku i zmniejszenia wysokości oraz zróżnicowania elementów kompozycji elewacji ▪ przed uzyskaniem pozwolenia na budowę uzgodnić projekt architektoniczno-budowlany z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz uzyskać pozwolenie na prowadzenie prac na terenie zabytkowego układu urbanistycznego ▪ ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu, a przed otrzymaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na badania archeologiczne
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	obsługa komunikacyjna poprzez zjazdy na drogi gminne ul. Staszica i Sportowa
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zawarte w załączniku nr 4 ▪ zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci ▪ zaopatrzenie w energię elektryczną z energetycznej na warunkach określonych przez gestora sieci ▪ ścieki bytowe do sieci kanalizacji sanitarnej ▪ nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji lub odprowadzanie ich do sieci kanalizacji deszczowej ▪ ciepło z własnej kotłowni opalanej paliwem o niskim wskaźniku emisyjnym ▪ odpady stałe gromadzić w wyznaczonych pojemnikach lub kontenerach, gospodarowanie

AGROBEX SZAMOTUŁY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

		zgodnie z obowiązującymi przepisami ▪ zachować zgodne z polskimi normami odległości projektowanych obiektów od sieci infrastruktury technicznej ▪ potencjalne kolizje z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej rozwiązać na warunkach gestora danej sieci
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej Nadziemna intensywność zabudowy Wysokość zabudowy	20% decyzja nie określa ▪ wysokość zabudowy 5 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się kondygnację podziemną ▪ maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji 17 m maksymalna wysokość kalenicy 17,7 m
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości⁵⁾, zawarte w:	miejsowych planach zagospodarowania przestrzennego	Inwestycje związane z realizacją: - dróg publicznych i wewnętrznych, - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, - usług, w tym usług handlu, - usług publicznych - zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, - zabudowy i zagospodarowania związanych z produkcją rolną, - infrastruktury technicznej, - zieleni wody powierzchniowe otwarte
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Inwestycje związane z realizacją: - dróg publicznych i wewnętrznych, - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, - usług, w tym usług handlu, - usług publicznych, w tym sportu i rekreacji, oświaty oraz kultu religijnego, - zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

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.

AGROBEX SZAMOTUŁY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

		- zabudowy i zagospodarowania związanych z produkcją rolną, - infrastruktury technicznej, - zieleni - wody powierzchniowe otwarte
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	- Na dzień sporządzenia prospektu brak informacji o takich decyzjach
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Na dzień sporządzenia prospektu brak informacji o takich decyzjach
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	Na dzień sporządzenia prospektu brak informacji o takich decyzjach
	miejscowych planach odbudowy	nie dotyczy
	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

AGROBEX SZAMOTUŁY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Na dzień sporządzenia prospektu brak informacji o takich decyzjach
	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 Starosty Powiatu Szamotulskiego z dnia 25.08.2023r. (znak sprawy: AB.6740.263.2023) w sprawie zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę nr 768/2021 (znak: BR.6740.1589.2020) z dnia 24.08.2021r. wydanej na rzecz AGROBEX sp. z o.o. i przeniesionej decyzją Starosty Powiatu Szamotulskiego z dnia 24.06.2022r. (znak sprawy: AB.6740.352.2022) na rzecz spółki: „AGROBEX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Szamotuły spółka komandytowa.	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	budynek B – 17.10.2023 r. budynek C – 15.12.2023 r.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia: 02 listopada 2021 r. Roboty budowlane zostały zakończone	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Odległość między budynkami B i C – 4,34 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	Środki własne 100%.

* Niepotrzebne skreślić.

Prospekt Informacyjny „Ulica Staszica” Szamotuły budynki C i B

AGROBEX SZAMOTUŁY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	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 ⁶⁾	nie dotyczy
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 w trybie art. 2 ust. 1 pkt 3) ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (zwanej dalej: „Umową”) 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, 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, 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.	

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.

AGROBEX SZAMOTUŁY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

	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	Zadanie inwestycyjne zostało w całości zrealizowane i wszystkie wchodzące w jego skład budynki uzyskały pozwolenie na użytkowanie.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	W przypadku, gdy faktyczna powierzchnia użytkowej lokalu różnić się będzie od powierzchni wskazanej w Umowy Strony dokonają odpowiedniego rozliczenia ceny (Nabywcy dokonają dopłaty do ceny lub otrzymają od Dewelopera zwrot nadpłaty) stosownie do sposobu kalkulacji ceny wskazanego w Umowy.
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 (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 Umowy 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 Umowy 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 Umowy są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowy nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z Umowy 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 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 nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy, 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 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 w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. ▪ W powyższym przypadku, o którym mowa w pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy 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 w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej 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. ▪ Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z Umowy, 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 użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni projektowanej przekraczająca 2%, uprawnia Nabywcę do odstąpienia od Umowy w terminie do dnia określonego w Umowie, tj. do dnia notarialnego przeniesienia na nabywcę praw wynikających z Umowy. Nabywca nie będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy, 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. ▪ 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 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. 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 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 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 użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 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.

Nieruchomość na której prowadzone jest przedsięwzięcie deweloperskie została obciążona hipotekami zabezpieczającymi kredyty udzielone przez Bank Ochrony Środowiska S.A. na realizację zadania inwestycyjnego. Przy czym podlegają one wykreśleniu (wniosek z dnia 24 maja 2024 r.) w związku ze spłatą kredytów.

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 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 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.