

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data
sporządzenia
prospektu 10.07.2025r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

DLA ZADANIA INWESTYCYJNEGO NR I

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	JW Group Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. Komandytowa KRS: 0000696644,	
Adres	Dębowa 17, 88-300 Mogilno	
Numer NIP i REGON	NIP: 5571701359	REGON: 368337013
Numer telefonu	+48575972898, +48720805181	
Adres poczty elektronicznej	biuro@jwgroup.pl	
Numer faksu		
Adres strony internetowej dewelopera	www.apartamentyznin.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

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

Adres	ul. Osiedle Porzeczkowe, 88-400 Żnin
Data rozpoczęcia	19.03.2019r
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	31.03.2020r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Osiedle Porzeczkowe, 88-400 Żnin
Data rozpoczęcia	20.05.2019r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	17.01.2022r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Osiedle Malinowe, 88-400 Żnin
Data rozpoczęcia	08.12.2021r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	19.12.2023r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO⁴³⁾

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	ul. 1 Stycznia 88-400 Żnin Działki nr 41/96, 41/95, 41/94, 41/93 nr obrębu 041906_5 0039 ŻNIN-WIEŚ
Numer księgi wieczystej	BY1Z/00032618/6

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nieruchomości, na których będzie realizowane przedsięwzięcie deweloperskie nie posiadają żadnych obciążeń hipotecznych.
---	---

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

⁴³⁾ Część III w brzmieniu ustalonym w załączniku do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), na podstawie art. 49 tej ustawy, która weszła w życie z dniem 24 września 2023 r.

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	-----	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	<p>Obiekty położone w bliskim sąsiedztwie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ruchliwa droga – ul. 1 Stycznia – przy granicy działki - oświetlenie uliczne przyległych ulic - istniejąca zabudowa jednorodzinna przy ulicy 1 Stycznia - Szkoła Podstawowa nr 5 – około 550 m - Przedszkole Publiczne Łamigłówka przy granicy działki - Szpital Powiatowy – ok. 950m - Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej - ok. 900m - restauracja Mc Donald's – około 650m - Gabinet Stomatologiczny – około 400m - Salon pielęgnacji psów – przy granicy działki - Ośrodek Szkolenia Kierowców – około 600m - wjazd na drogę ekspresową S5 –około 1,5km - kompleks sklepów – Lidl, Jysk, Cukiernia Sowa, Action, Media Expert, Sinsay – około 700m 	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak planu
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	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 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

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

	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 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren zabudowy usługowej, teren infrastruktury technicznej, teren parkingów naziemnych i podziemnych
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak informacji
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak informacji
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Dla terenów 8MN i 9MN a) maksymalną powierzchnię zabudowy działki: - dla działek o powierzchni mniejszej niż 500,0 m ² – do 40%, - dla działek o powierzchni od 500,0 m ² do 1000,0 m ² – do 35%, jednak nie więcej niż 250,0 m ² , - dla działek o powierzchni większej niż 1000,0 m ² – do 25%, jednak nie więcej niż 300,0 m ² b) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego nie może przekraczać 50,0 m ² Dla terenów 1P/U: a) maksymalną powierzchnię zabudowy działki – do 40 %

		b) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m ²
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla terenów 8MN i 9MN a) budynków mieszkalnych - do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym: - dla dachów stromych nie więcej niż 4,5 m do okapu lub gzymsu, i nie więcej niż 9,5 m do kalenicy, - dla dachów płaskich nie więcej niż 7,0 m do atyki lub gzymsu; b) budynków gospodarczych i/lub garażowych - jedna kondygnacja nadziemna, przy czym nie więcej niż 3,5 m do okapu, atyki lub gzymsu i nie więcej niż 5,5 m do kalenicy; Dla terenów 1P/U: do dwóch kondygnacji nadziemnych, i nie więcej niż 9,0m,
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Dla terenów 8MN i 9MN: udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%; Dla terenów 1P/U: udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 20 %
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla terenów 8MN i 9MN: parkowanie w obszarze działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe na każdą działkę budowlaną;
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 jednorodzinna
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	szerokość elewacji frontowej: od 7m do 14 m, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: od 3m do 6,5 m, geometria dachu: ustala się dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 300 do 450,

	maksymalna wysokość kalenicy dachu do 9m.
forma architektoniczna	Budynek o bryle prostokąta, ustala się dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 45 stopni
usytuowanie linii zabudowy	maksymalna nieprzekraczalna: wyznaczona w odległości 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej Żnin-Janowiec Wielkopolski
intensywność wykorzystania terenu	powierzchnia zabudowy łącznie dla wszystkich budynków od 1000m ² do 1800m ²
warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<ol style="list-style-type: none">1) Inwestycja nie może naruszać równowagi przyrodniczej i utrudniać prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami środowiska.2) Odległości od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować zgodnie z przepisami odrębnymi.3) Należy prowadzić zorganizowaną gospodarkę odpadami.4) W zagospodarowaniu omawianego terenu należy uwzględnić art. 40 i 41 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo Wodne (Dz. U. z 2023 r. poz.1478 ze zm.) zabraniające wprowadzenia ścieków do wód i ziemi bez uprzedniego oczyszczenia.5) Nie należy odprowadzać wód i ścieków deszczowych na grunty sąsiednie lub drogę.6) Zabudowa działek nie może powodować zalewania lub podsiąkania nieruchomości sąsiednich.7) Na terenie działki nr 41/52 w miejscowości Żnin-Wieś Żnin występuje urządzenie melioracji wodnych (sączek drenarski). W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający

		zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzeń. Istniejące urządzenie melioracyjne należy zachować lub przebudować na koszt Inwestor w porozumieniu z gminną spółką wodną w sposób zapewniający prawidłowe jego funkcjonowanie.
--	--	---

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

	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 określa się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dostęp do drogi publicznej – z projektowanego zjazdu z drogi publicznej powiatowej Żnin-Janowiec Wielkopolski. Miejsca postojowe: od 80 do 160 miejsc postojowych na parkingu.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>a) energia elektryczna – z sieci energetycznej, projektowane przyłącza zgodnie z warunkami ENEA RD Mogilno oraz instalacja pozyskująca energię ciepłą ze źródeł odnawialnych,</p> <p>b) woda – z sieci wodociągowej, po wybudowaniu odcinka sieci zgodnie z warunkami Zakładu Wodociągów i Kanalizacji „WiK” Sp. z o.o. w Żninie,</p> <p>c) ścieki – do kanalizacji sanitarnej po wybudowaniu odcinka sieci zgodnie z warunkami Zakładu Wodociągów i Kanalizacji „WiK” Sp. z o.o. w Żninie;</p> <p>d) wody opadowe – wody opadowe i roztopowe odprowadzane na własny teren nieutwardzony,</p> <p>e) odpady stałe komunalne – do odpowiednich pojemników i okresowo wywożone, zgodnie z przepisami odrębnymi</p>

		f) 5) źródło ciepła - indywidualne źródło ciepła, gaz propan z butli podziemnej.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: od 3m do 6,5 m, geometria dachu: ustala się dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 300 do 450, maksymalna wysokość kalenicy dachu do 9m.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	X
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	X
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	X
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	X
	miejscowych planach odbudowy	X
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	X
	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	X
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	X

⁶⁾ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spa arnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	X
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	X
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	X
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	X
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	X
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	X
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	X
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	X
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	X
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 numer 363 z dnia 05.08.2024r. wydana przez Starostę Żnińskiego, znak UA.6740.1.236.2024, decyzja stała się ostateczna w dniu 23.08.2024r.	

Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Budynek w budowie
--	-------------------

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	Data rozpoczęcia budowy: 10.06.2025r. Planowana data zakończenia robót budowlanych: 31.05.2027r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Zadanie inwestycyjne dotyczy I etapu inwestycji – budowa 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych na działkach 41/96, 41/95, 41/94, 41/93, opisanych w KW BY1Z/00032618/6
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Minimalny odstęp między budynkami 6 metrów.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiar poszczególnych powierzchni lokali będzie liczony wg normy PN-ISO 9836:2022-07 Pomiar powierzchni użytkowej wykonuje się na poziomie posadzki, w świetle ścian wyprawionych. Do powierzchni użytkowej nie wliczono powierzchni zajętych przez stałe przegrody budowlane oraz powierzchni przejść drzwiowych, otworów okiennych, wnęk i nisz w tych przegrodach. Ponadto za powierzchnię użytkową nie uważa się powierzchni ogródków, balkonów, tarasów i logii. Pomiar powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zostanie dokonany z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, na poziomie posadzki.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne Dewelopera – 20% a 80% pochodzić będzie z wpłat Nabywców dokonywanych na rachunek powierniczy otwarty.
	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 ⁷⁾	0,45%

⁷⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695) 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 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 6 Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 20.05.2021r, zapewnia Nabywcy środek ochrony w postaci Rachunku prowadzonego dla Dewelopera przez Bank</p> <p>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy służy gromadzeniu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywców, z którego wypłata następuje po stwierdzeniu przez bank zakończenia danego etapu realizacji zadania inwestycyjnego</p> <p>Wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywców jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, określonych w ich harmonogramie.</p> <p>Nabywcy dokonują wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w ich harmonogramach.</p> <p>Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia niniejszej umowy i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji - zadania inwestycyjnego, w wysokości należnej za realizację danego etapu. Kwotę należną za realizację ostatniego etapu bank wypłaca po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa własności lokalu.</p> <p>Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera i nie mogą być pomniejszone ze środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek 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.</p> <p>Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów.</p> <p>Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych. W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym zadania inwestycyjnego. Koszty kontroli ponosi deweloper.</p> <p>Koszty opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera.</p>
---	--

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Gnieźnie
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<p>Etap I - Budowa 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych</p> <p>I ETAP – 10.09.2025r. - 21%</p> <p>(zakup działki, pozwolenie na budowę, roboty ziemne, wytyczenie, ławy fundamentowe, ściany fundamentowe, ocieplenie, izolacja pozioma i pionowa, instalacje podposadzkowe)</p> <p>II ETAP – 16.01.2026r. – 19%</p> <p>(ściany konstrukcyjne parter, strop nad parterem, ściany konstrukcyjne, szczyty, wieńce, kominy, ścianki działowe, schody, więźba dachowa)</p> <p>III ETAP – 31.03.2026r – 22%</p> <p>(stolarka okienna i drzwiowa, instalacja elektryczna, deskowanie dachu, montaż blachy na rąbek)</p> <p>IV ETAP – 31.08.2026r. – 21%</p> <p>(tynki wewnętrzne, termoizolacja – siatka i klej, instalacja wod.-kan., c.o.)</p> <p>V ETAP – 31.05.2027r. – 17%</p> <p>(przyłącza (wodne, elektryczne, kanalizacyjne, gazowe), posadzki, podjazdy, tarasy z kostki brukowej, tynk elewacyjny, podwieszane sufity)</p>
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>Zmiana ceny jest dopuszczalna w przypadku:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zmiany przepisów lub interpretacji w zakresie podatku od towarów i usług, który na dzień ogłoszenia prospektu informacyjnego wynosi 8%, wpływających na sposób opodatkowania tym podatkiem przedmiotu umowy – nabywca może wtedy złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy albo wyrazić wolę zapłaty wyższej ceny – w terminie -14 ,dni od daty doręczenia jemu przez dewelopera pisemnej informacji o zmianie stawki podatku VAT wynikającej z stąd zmianie wysokości ceny przedmiotu umowy - W przypadku wystąpienia różnicy 3% pomiędzy planowaną powierzchnią Lokalu wskazaną w niniejszej umowie, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z ostatecznego obmiaru dokonanego po jego wybudowaniu cena brutto Lokalu ulegnie obniżeniu natomiast w razie zwiększenia powierzchni Lokalu w stosunku do powierzchni planowanej, wynikającej z dokumentacji projektowej Deweloper rezygnuje z prawa do podwyższenia ceny.
<p>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</p>	

<p>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</p>	<p>1. Zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2024 roku, poz. 695, dalej ustawa), Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach: -----</p> <p>1) jeżeli niniejsza umowa nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 ustawy, albo elementów, o których mowa w art. 36 ustawy; -----</p> <p>2) jeżeli informacje zawarte w niniejszej 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; -----</p> <p>3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 ustawy lub art. 22 ustawy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach; -----</p> <p>4) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; -----</p> <p>5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; -----</p> <p>6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z niniejszej umowy w terminie wynikającym z umowy; -----</p> <p>7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy; -----</p> <p>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; -----</p> <p>9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy, w terminie określonym w tym przepisie;-----</p> <p>10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy;-----</p> <p>11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy;-----</p> <p>12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.-----</p> <p>2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. -----</p> <p>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 niniejszej umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. -----</p> <p style="text-align: right;">14</p> <p>4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy. -----</p> <p>5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.-----</p>
---	--

	<p>6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy. -----</p> <p>7. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy, 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. ----</p> <p>8. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy, w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z niniejszej umowy, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----</p> <p>9. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1 powyżej, niniejsza umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. -----</p> <p>10. W każdym przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Nabywcę oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie praw i roszczeń Nabywcy ujawnionych w księdze wieczystej Kw nr na podstawie niniejszej umowy. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy musi zostać złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. -----</p> <p>11. W przypadku odstąpienia przez Dewelopera od niniejszej umowy z przyczyn, określonych w ust. 7 lub 8 powyżej, Nabywca niniejszym wyraża zgodę na wykreślenie ujawnionych na jego rzecz w dziale III księgi wieczystej Kw nr na jego wniosek złożony w związku z zawarciem niniejszej umowy, roszczenia wynikającego z zawarcia umowy deweloperskiej. Niniejsza zgoda uprawnia Dewelopera do złożenia we właściwym sądzie wniosku o wykreślenie takiego roszczenia z księgi wieczystej Kw nr -----</p> <p>12. Nabywca ma ponadto prawo odstąpić od niniejszej umowy w terminie -14 dni od daty powiadomienia przez Dewelopera, w przypadku: -----</p> <p>a. wystąpienia różnicy finalnego metrażu mieszkania większej niż 3% w stosunku do powierzchni planowanej, wynikającej z dokumentacji projektowej,-----</p> <p>b. podwyższenia stawki podatku VAT, skutkującej podwyższeniem ceny.-----</p> <p>13. Nabywca ma ponadto prawo odstąpić od niniejszej umowy na wypadek niezyskania kredytu na sfinansowanie nabycia przedmiotu umowy, a warunkiem skuteczności odstąpienia jest przedłożenie Deweloperowi decyzji co najmniej 2 /dwóch/ Banków o odmowie udzielenia Nabywcy kredytu, przy czym Nabywca może skorzystać z prawa do odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od daty uzyskania ostatniej decyzji Banku o odmowie udzielenia kredytu, jednakże nie później w terminie 3 miesięcy od daty zawarcia niniejszej umowy. Jeżeli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od umowy w powyższym terminie, oznacza to utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia. -----</p> <p>----- 15</p> <p>14. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Nabywcę z przyczyny, o której mowa w ust. 1 pkt 6/ tego paragrafu, Nabywcy będzie przysługiwać kara umowna w wysokości 500,00 zł (pięćset złotych). -----</p> <p>15. W przypadku opóźnienia przez Dewelopera z zawarciem umowy przenoszącej własność Lokalu i nieskorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia od umowy, o którym mowa w ust. 3 tego paragrafu, Nabywcy przysługuje kara umowna za</p>
--	--

	<p>okres opóźnienia w wysokości zł (.....) za każdy dzień opóźnienia, lecz nie więcej niż zł (.....). -----</p> <p>16. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, o których mowa w ust. 7 lub 8 tego paragrafu, Deweloperowi przysługiwać będzie kara umowna w wysokości zł (.....). -----</p> <p>17. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez którąkolwiek ze Stron Deweloper zwróci Nabywcy kwotę wpłaconą na poczet ceny brutto, w terminie 14 /czternastu/ dni od dnia skutecznego odstąpienia od umowy. Kwota wpłacona na poczet ceny brutto będzie powiększona lub pomniejszona o kwotę kary umownej zastrzeżonej w niniejszej umowie z zastrzeżeniem postanowienia ust. 18 tego paragrafu.-----</p> <p>18. Jeżeli Deweloper, po ujawnieniu w księdze wieczystej praw i roszczeń Nabywcy wynikających z niniejszej umowy odstąpił od umowy, w przypadkach, o których mowa w ust. 7 lub 8 tego paragrafu, zwrot kwot wpłaconych przez Nabywcę na poczet ceny brutto nastąpi w terminie 14 /czternastu/ dni od dnia doręczenia Deweloperowi oświadczenia woli Nabywcy, złożonego w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, zawierającego zgodę na wykreślenie roszczenia ujawnionego w księdze wieczystej Kw nr Nabywca jest zobowiązany doręczyć Deweloperowi powyższą zgodę w terminie 7 /siedmiu/ dni od dnia odstąpienia od umowy przez Dewelopera, a w przypadku jej niedoręczenia w tym terminie jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Dewelopera kary umownej w wysokości zł (.....) za każdy dzień opóźnienia, lecz nie więcej niż zł (.....).</p> <p>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 umowy oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.</p> <p>W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 ustawy, strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa powyżej oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.</p>
INNE INFORMACJE ⁴⁴⁾	

I. Informacja:

- 1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 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, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym 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;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 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 zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w ... [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym/prowadzącej 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 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 Gnieźnie [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy]
- 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 daty spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Bank Spółdzielczy w Gnieźnie [nazwa banku lub kasy prowadzącej mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych:.....

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.