

**PROSPEKT INFORMACYJNY DLA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH, JEDNORODZINNYCH
DWULOKALOWYCH W ZABUDOWIE WOLNOSTOJĄCEJ – KOMORNIKI UL. MŁYŃSKA – ETAP 5**

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Chronos Development 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000828954 dane identyfikacyjne (nazwa, forma prawna, nr KRS lub nr wpisu do CEiDG)	
Adres	UL. Hugona Kołłątaja 6 62-030 Luboń (adres lokalu przedsiębiorstwa)	
Nr NIP i REGON	(NIP) 7831813376	(REGON) 385602150
Nr telefonu	734 446 244 690 120 120	
Adres poczty elektronicznej	biuro@chronos.poznan.pl	
Nr faksu	Nie dotyczy	
Adres strony internetowej dewelopera	www.chronos.poznan.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
Chronos Development 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością to deweloper, który y inwestycji w Komornikach przy ulicy Młyńskiej. Należy do grupy spółek Chronos Development, która to wybudowała inwestycje m.in. w Rabowicach przy ulicy Olszynowej osiedla Świerkowe Tarasy (łącznie 224 lokale), Zalasewie Osiedle Harmonia (103 lokale), Zalasewie Osiedle Pod Gwiazdami (48 lokali) i Osiedle Husarskie w Kruszewni (247 lokali).	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Ul. Młyńska Komorniki, Osiedle Aura etap 1

Data rozpoczęcia	01.06.2021 r
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	18.09.2023 r
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Ul. Młyńska Komorniki, Osiedle Aura etap 2
Data rozpoczęcia	04.05.2022 r
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	20.03.2024 r
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIE	
Adres	Ul. Młyńska Komorniki, Osiedle Aura etap 3
Data rozpoczęcia	04.05.2022 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	13.08.2024 r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU	
Adres i nr działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	ul. Młyńska Komorniki działki oznaczone numerami 641/13, 641/15
Numer księgi wieczystej	PO2P/00087952/2
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W księdze wieczystej wpisana hipoteka umowna na rzecz Poznański Bank Spółdzielczy do wysokości 2.200.000,00 złotych, na rzecz Bank Rumia Spółdzielczy do wysokości 15.120.000,00 złotych oraz na rzecz Gospodarczy Bank Spółdzielczy w Gorzowie Wielkopolskim do wysokości 7.080.000,00 złotych z tytułu zabezpieczenia spłaty należności banku z tytułu spłaty kapitału kredytu, odsetek, odsetek przeterminowanych, należności, opłat i prowizji z tytułu umów o kredyty na finansowanie przedsięwzięć deweloperskich oraz przyznanych kosztów postępowania, umowa nr 171/OP/DEW/1004744/2024 z dnia 12.11.2024 roku oraz umowa nr 172/OP/DEW/1004744/2024 z dnia 12.11.2024 roku
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy

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

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

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

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia³	1. bezpośrednie sąsiedztwo – ul. Leśnej Aury i ul. Młyńskiej – możliwe uciążliwości hałasowe 2. sąsiedztwo m.in. terenów zabudowy jednorodzinnej, terenów zabudowy wielorodzinnej, terenów rolnych, lasów, terenów zieleni, terenów usługowych (w szczególności ul. Młyńskiej) 3. sąsiedztwo torów kolejowych przy ul. Czesława Miłosza – możliwe uciążliwości hałasowe 4. sąsiedztwo placu zabaw przy ul. Sadowej 5. sąsiedztwo warsztatu samochodowego przy ul. Wspólnej 42 6. sąsiedztwo stadionu sportowego GOSiR przy ul. Jeziornej 3 7. sąsiedztwo Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych Komorniki przy ul. Zakładowej 1 8. sąsiedztwo rzeki Wirynka 9. sąsiedztwo Kopalni Kruszyw naturalnych na południowy zachód od planowanej inwestycji 10. w odległości około 600 m na północny wschód od przedmiotowej inwestycji znajduje się linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV z pasem technologicznym 11. część obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji (na południe od rzeki Wirynka – w tym teren przedmiotowej inwestycji) zostało wyznaczone jako otulina Wielkopolskiego Parku Narodowego 12. część obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji (na południe od odcinka torów kolejowych położonego przy ul. Czesława Miłosza) zostało wyznaczone jako: teren specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – Ostoja Rogalińska, obszar siedliskowy Natura 2000 – Ostoja Wielkopolska, teren Wielkopolskiego Parku Narodowego. 13. część obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji (na południowy zachód od ul. Komornickiej) zostało wyznaczone jako Obszar Chronionego Krajobrazu – Dolina rzeki Wirynki. 14. część obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji (okolice rzeki Wirynka) znajduje się na terenie wystąpienia powodzi – raz na 10 lat (wysokie prawdopodobieństwo powodzi), raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo powodzi) i raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi).	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy. Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki zostało uchwalone przez Radę Gminy Komorniki Uchwałą nr LII/348/2010 z dnia 25.10.2010 r., zmienione Uchwałą nr XXXV/355/2017 z dnia 25.05.2017 r., Uchwałą nr XXVIII/242/2020 r z dnia 24.09.2020 r. oraz Uchwałą nr LXIII/544/2022 z dnia 15.12.2022 r. https://komorniki.e-mapa.net/

	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy Plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Młyńskiej, Pasieki, Żwirowej i Maciejkowej, przyjęty uchwałą nr XXV/254/2016 Rady Gminy Komorniki z dnia 8 września 2016 r. https://komorniki.e-mapa.net/wykazplanow/
	Miejscowy plan rewitalizacji	
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne ⁴	Otulina Wielkopolskiego Parku Narodowego – Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 22 października 1996 r. w sprawie Wielkopolskiego Parku Narodowego
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Oznaczone jako 16MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy do 0,9
	Maksymalna wysokość zabudowy	Budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9,0 m, garażowych i gospodarczych: 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m, wysokość wiat maksymalnie 4,0 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie mniejsza niż 50% powierzchni działki
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Minimum 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny lub usługowy

	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia planu w granicach otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego w zakresie ochrony przyrody, zgodnie z przepisami odrębnymi; zagospodarowania zielenią wszystkich wolnych od zabudowy i utwardzenia fragmentów terenu; gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi; stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane paliwa płynne, gazowe lub stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, energia elektryczna lub energia odnawialna; dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakaz lokalizacji: przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem przedsięwzięć inwestycji celu publicznego, budynków, w tym w szczególności magazynowych oraz garaży o ścianach wykonanych z blachy, obiektów budowlanych z prefabrykowanych przęseł betonowych, miejsc parkingowych na powierzchni terenu biologicznie czynnej.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Ustala się: klasę dróg publicznych: KD-L – klasa lokalna, KD-D – klasa dojazdowa; szerokość dróg publicznych i wewnętrznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu; obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy; powiązanie dróg publicznych poprzez drogi oznaczone symbolami KD-L i KD-D z zewnętrznym układem komunikacyjnym – ul. Młyńską, Zakładową i Poznańską, zlokalizowanymi poza planem.
--	--	---

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej. Ustala się: zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi, powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych; Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych oraz przeciwpożarowych z sieci wodociągowej; W zakresie sieci kanalizacji sanitarnej ustala się: odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego lub w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenia ścieków bytowych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości, dla przepompowni ścieków dopuszczenie wydzielania działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 70,0 m.kw., dla ścieków o składzie odbiegającym od dopuszczalnych norm dotyczących ścieków komunalnych dopuszcza się lokalizację podczyszczalni ścieków na działce budowlanej. W zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się: zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich, w tym w szczególności odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do dołów lub studni chłonnych oraz stosowanie nawierzchni przepuszczalnych, powierzchniowe odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów: KD-L, KD-D i KDW do planowanej sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się zastosowanie rowów, nawierzchni przepuszczających wody opadowe i roztopowe oraz lokalizację studni chłonnych, lokalizację
--	---	--

		urządzeń podczyszczających ścieki z wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się budowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się: zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4kV, zachowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej dystrybucyjnej, lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako kablowych, podziemnych, dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na linie kablowe, podziemne, w szczególności na odcinkach kolidujących z zabudową, przy czym dla linii skablowanych nie obowiązują wyznaczone na rysunku pasy technologiczne, dopuszczenie lokalizacji nowych stacji transformatorowych słupowych i małogabarytowych wolno stojących, w przypadku lokalizacji nowej stacji małogabarytowej: - dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 40,0 m.kw. dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy; W zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się: dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych kolidujących z zabudową na linie kablowe, na terenach MN i MN/U dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.
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	Załącznik numer 4.1
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Załącznik numer 4.1
	Maksymalna wysokość zabudowy	Załącznik numer 4.1

	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Załącznik numer 4.1
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Załącznik numer 4.1
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Nie dotyczy (na terenie inwestycji obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Młyńskiej, Pasieki, Żwirowej i Maciejkowej, przyjęty uchwałą nr XXV/254/2016 Rady Gminy Komorniki z dnia 8 września 2016 r.)	
	Gabaryty	Nie dotyczy
	Forma architektoniczna	Nie dotyczy
	Usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	Intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Załącznik numer 4.2

objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Nie dotyczy
	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Załącznik numer 4.3
	Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Załącznik numer 4.4
	Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	Miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Załącznik numer 4.5
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym: Załącznik numer 4.6	
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Załącznik numer 4.7
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy

	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
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 1209/21 wydana przez Starostę Poznańskiego z dnia 5 marca 2021 roku, prawomocne z dniem 5 marca 2021 roku. Decyzja ta została przeniesiona na Dewelopera w dniu 18 maja 2022 roku decyzją Starosty Poznańskiego nr 1973/22. Dnia 9 września 2024 roku otrzymano zmianę pozwolenia na budowę o numerze 2820/24, która zmienia powierzchnię dwóch budynków na większą o numerach 6 oraz 8.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	

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

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

* niepotrzebne skreślić

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

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie 03.08.2024 r. Zakończenie 31.12.2025 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	liczba budynków:	6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie wolnostojącej - 12 lokali mieszkalnych w etapie 5
	rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Budynki w zabudowie wolnostojącej nie sąsiadujące ze sobą bezpośrednio ścianami szczytowymi. Minimalna odległość pomiędzy budynkami od siebie nie mniej niż 6,00 metrów
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Na zasadach określonych zgodnie z Polską Normą PN ISO 9836:2015, to jest: - w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01 m ²), - dla lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi (ale nie licząc listew przypodłogowych i innych tym podobnych elementów), - nie będzie wliczana powierzchnia otworów lub nisz na drzwi i okna, ani też powierzchnia zajęta przez stałe przegrody budowlane (ściany murowane).	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – środki własne, inne Środki własne – 25%, kredyt inwestorski – 75%	
	w następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu) Poznański Bank Spółdzielczy, Bank Spółdzielczy w Rumii, Gospodarczy Bank Spółdzielczy w Gorzowie Wielkopolskim	
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%	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. zapewnia środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla Dewelopera przez Poznański Bank Spółdzielczy z siedzibą w Poznaniu, na podstawie zawartej dnia ... roku pomiędzy Poznański Bank Spółdzielczy z siedzibą w Poznaniu a deweloperem, Umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego dla dewelopera (zwanego dalej „Rachunkiem” lub „OMRP”). Środki wpłacone przez nabywców na OMRP mogą zostać wykorzystane przez Dewelopera wyłącznie na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w umowie deweloperskiej. Bank ewidencjonuje wpłaty dokonane na OMRP i wypłaty z OMRP odrębnie dla każdego nabywcy, na przypisanym odrębnie dla każdego nabywcy subkoncie, posiadającym indywidualny numer nadany dla takiego nabywcy. Na pisemny wniosek nabywcy Poznański Bank Spółdzielczy z siedzibą w Poznaniu, przekaże nabywcy informację dotyczącą wpłat i wypłat zaewidencjonowanych na przypisanym do niego indywidualnym subconcie Nabywcy. Dyspozycja wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP będzie realizowana po stwierdzeniu przez Poznański Bank Spółdzielczy z siedzibą w Poznaniu, zakończenia danego	

	etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z umową deweloperską i harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego. Weryfikacja zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego dokonywana jest przez Bank prowadzący OMRP na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczonego przez Bank Project Monitora działającego poprzez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane. Wyplata środków z OMRP następuje na podstawie dyspozycji dewelopera, przy czym każda dyspozycja podlega kontroli i zatwierdzeniu pod względem rzeczowym i finansowym. Zatwierdzenie dyspozycji pod względem rzeczowym i finansowym następuje po przeprowadzeniu kontroli dyspozycji wypłaty dewelopera oraz załączonych do niego dokumentów przez Project Monitora działającego w imieniu Banku. Po uzyskaniu przez dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku i potwierdzeniu powyższej okoliczności przez Projekt Monitora dyspozycje wypłaty środków nie będą podlegały kontroli pod kątem rzeczowym i finansowym. Wyplata środków następuje poprzez wypłaty z subkont nabywców zgodnie z mechanizmem wskazanym w Regulaminie prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego dla dewelopera wydany przez Poznański Bank Spółdzielczy z siedzibą w Poznaniu, zgodnie z którym po zatwierdzeniu każdego kolejnego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego z subkonta każdego z nabywców możliwa jest wypłata do kwoty stanowiącej taki procent ceny ustalonej przez dewelopera i nabywcę w umowie deweloperskiej, jaki odpowiada łącznemu procentowemu udziałowi potwierdzonych etapów w kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego i na pozostałych warunkach w tym regulaminie wskazanych. Środki zgromadzone na Rachunku nie są oprocentowane.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Poznański Bank Spółdzielczy – w zakresie rachunku powierniczego
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	Etap 1 – Roboty ziemne, fundamenty, stan przyziemia do dnia 30.09.2024 – 15% Etap 2 – Mury parteru, schody na piętro do dnia 30.11.2024 – 10% Etap 3 – Strop nad parterem do dnia 31.01.2025 – 10% Etap 4 – Mury piętra do dnia 28.02.2025 – 15% Etap 5 – Ściany szczytowe poddasza, kominy, więźba dachowa do dnia 30.04.2025 – 10% Etap 6 – Pokrycie dachu, ścianki działowe, instalacja elektryczna do dnia 30.06.2025 – 10% Etap 7 – Okna, tynki wewnętrzne do dnia 31.07.2025 – 10% Etap 8 – Elewacje, Instalacje wod-kan, posadzki do dnia 31.10.2025 – 10% Etap 9 – Montaż grzejników, pomp ciepła, parapetów, drzwi wejściowych, prace wykończeniowe, przyłącza do budynku do dnia 31.12.2025 – 10%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Deweloper nie przewiduje waloryzacji ceny lokali za wyjątkiem zmiany stawki podatku od towarów i usług do ceny netto lokalu zostanie doliczony podatek od towarów i usług w nowej stawce, a Deweloper doręczy Nabywcy nowy harmonogram płatności uwzględniający nową stawkę podatku od towarów i usług.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ	
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	Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36;

ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 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 w jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów; 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1; 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, w których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, 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; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa odstąpienia od umowy nabywca jest zobowiązany wyznaczyć deweloperowi 120 - dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt. 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.
--	--

	W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt. 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej
--	--

INNE INFORMACJE

1. Informacja o:

- 1) zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem 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.

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; celową – sprawozdaniem spółki dominującej;

- 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 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 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,
 - 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 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 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 Poznańskim Banku Spółdzielczym, 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 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Poznański Bank Spółdzielczy,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100.000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100.000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

- Poznański Bank Spółdzielczy nie korzysta z innych 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 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).

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.