

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	SOHO Investments Ceglarska sp. z o.o. KRS: 0001073223 <i>Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)</i>	
Adres	ul. Franciszka Basińskiego 1, 63-200 Jarocin <i>Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych</i>	
Nr NIP i REGON	6172228258 <i>NIP, o ile został nadany</i>	527118475 <i>REGON, o ile taki posiada</i>
Nr telefonu	506-110-933	
Adres poczty elektronicznej	biuro@sohoinvestments.pl	
Nr faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.sohoinvestments.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA – HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Deweloper: SOHO Investment Partners sp. z o.o. (inna spółka celowa z grupy SOHO) ul. Mikołaja Kopernika 5C, 63-720 Koźmin Wielkopolski
Data rozpoczęcia	1 sierpnia 2022 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	14 sierpnia 2024 roku
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Deweloper: SOHO Investments AP sp. z o.o. (inna spółka celowa z grupy SOHO) ul. Ojca Serafina Niedbały 8, 63-200 Jarocin
Data rozpoczęcia	01 kwietnia 2023 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	02 grudnia 2024 roku
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Deweloper: SOHO Investments Ogrody sp. z o.o. (inna spółka celowa z grupy SOHO) Osiedle Ogrody Soho 15, 63-200 Jarocin
Data rozpoczęcia	1 sierpnia 2023 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	10 grudnia 2024 roku

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie.
---	------

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	ul. Osiedle Wzgórza SOHO, Krotoszyn, działka o nr ewid. 6563/1 obręb nr 301204_4.0001, miasto Krotoszyn.
Numer księgi wieczystej	KZ1R/00047027/0
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV księgi wieczystej wpisana są: hipoteka umowna łączna ndo sumy 6.800.000,00 zł (<i>sześć milionów osiemset tysięcy złotych</i>) na rzecz Banku Spółdzielczego w Jarocinie, KRS: 0000024441, kapitał kredytu i należności uboczne, umowa pożyczki nr KR-23-00821/2132107 z dnia 14 grudnia 2023 roku. Hipoteka umowna do sumy 5100000,00 (pięć milionów sto tysięcy) zł; wierzytelność i stosunek prawny: kapitał kredytu i należności uboczne, umowa kredytowa nr KG\25003350 z dnia 18.08.2025 r.; wierzyciel hipoteczny: Bank Spółdzielczy w Jarocinie, siedziba: Jarocin, REGON: 000505102, KRS: 0000024441 W przypadku jeśli Deweloperowi udzielony zostanie bankowy kredyt w celu realizacji inwestycji (Przedsięwzięcia deweloperskiego) przez Bank z siedzibą w i celem zabezpieczenia tego kredytu ustanowiona zostanie na rzecz wskazanego banku hipoteka na Nieruchomości, to Deweloper: 1) z dniem ustanowienia tej hipoteki na Nieruchomości będzie dysponować zgodą wyżej wskazanego banku lub zobowiązaniem wyżej wskazanego banku do jej udzielenia (tzw. promesą bankową) na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie przez Nabywcę pełnej ceny, o której mowa w § 8 Umowy deweloperskiej, 2) od dnia ustanowienia tej hipoteki na Nieruchomości zapewni Nabywcy możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa Dewelopera ze zgodą wyżej wskazanego banku lub zobowiązaniem wyżej wskazanego banku do jej udzielenia (tzw. promesą bankową) na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie przez Nabywcę pełnej ceny, o której mowa w § 8 Umowy deweloperskiej, do Umowy Przeniesienia Własności, zobowiązany będzie przedłożyć zgodę wyżej wskazanego banku lub zobowiązanie wyżej wskazanego banku do jej udzielenia (tzw. promesą bankową) na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie przez Nabywcę pełnej ceny, o której mowa w § 8 Umowy deweloperskiej.
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 firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Teren objęty przedsięwzięciem deweloperskim znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem MW, którego przeznaczenie określono jako tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (z towarzyszącymi usługami – na terenie miasta). W bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji znajdują się dwa zbiorniki wodne. W odległości ok. 150 m i 500 m na zachód od terenu inwestycji znajduje się kolejno – warsztat zajmujący się serwisem felg samochodowych oraz warsztat samochodowy. Wzdłuż ul. Ceglarskiej, ok. 300 m na południe od granic przedsięwzięcia deweloperskiego znajduje się schronisko dla bezdomnych zwierząt, ok. 100 m dalej – Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych w Krotoszynie. Ok. 550 m od granic przedsięwzięcia deweloperskiego (w tę samą stronę) znajduje się strzelnica sportowa.	
	W odległości ok. 400 m Na północ od granic inwestycji znajduje się duży obiekt handlowo-usługowy, a ok. 500 m od jej granic – droga krajowa nr 36 oraz stacja paliw. Ok. 500 m od granic terenu inwestycji znajduje się przedszkole. Ok. 700 – 800 m od granic przedsięwzięcia deweloperskiego znajduje się Szpital Powiatowy im. Marcela Nenckiego oraz Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej, a także Zakład Pielęgnacyjno-Opiekuńczy – Opieka Paliatywna Szpitala Powiatowego. Ok. 1 km na północ od przedsięwzięcia deweloperskiego znajduje się brzeg Jeziora Odrzykowskiego.	
	Zgodnie z informacją uzyskaną od Powiatowego Zarządu Dróg w Krotoszynie, planowana jest przebudowa drogi powiatowej nr 5187P znajdującej się na działkach nr 3910/2, 3910/3, 3699 obręb 0001 Miasto Krotoszyn. Inwestycja ta jest na liście rezerwowych w Rządowym Funduszu Rozwoju Dróg. W przypadku otrzymania dofinansowania realizacja przedmiotowej inwestycji rozpocznie się w 2025 roku.	
	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji: 1) Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim nie obowiązuje plan ogólny gminy, w związku z czym w mocy pozostaje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krotoszyn, zatwierdzone uchwałą nr XXX/270/2013 Rady Miejskiej w Krotoszynie z dnia 21 lutego 2013 roku; link do strony, na której jest umieszczone https://www.bip.um.krotoszyn.pl/Article/id,4588.html ; link do geoportalu, na którym przedstawiono granice ustaleń aktu:
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴	

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

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

- 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.

		https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/Imgp_2.html?gpmap=gp0; W dniu 21 marca 2024 roku Rada Miejska w Krotoszynie podjęła uchwałę nr LXIV/600/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta i Gminy Krotoszyn. 2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: uchwała Rady Miejskiej w Krotoszynie nr XXXIV/314/2021 z dnia 30 września 2021 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krotoszyna w obrębie ul. Ceglarskiej (publikator: Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 26.10.2021 r., poz. 7880); 3) Teren działek objętych przedsięwzięciem deweloperskim nie jest objęty miejscowym planem odbudowy; 4) Według wiedzy dewelopera, na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim nie obowiązują inne akty prawne, wymienione w przypisie 4 do prospektu.
--	--	--

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵	
Przeznaczenie terenu	3MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
Maksymalna intensywność zabudowy	2,0
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie ustalono.
Maksymalna powierzchnia zabudowy	40% powierzchni działki budowlanej.
Maksymalna wysokość zabudowy	Budynki mieszkalne – 16 m, inne obiekty budowlane – 5 m
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	25% powierzchni działki budowlanej
Minimalna liczba miejsc do parkowania	Budynki mieszkalne wielorodzinne: 1,5 na 1 mieszkanie (miejsca do parkowania powinny być urządzone w budynku, obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej).
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie ustalono.
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie ustalono.
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr	Nie ustalono.

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

kultury współczesnej	
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie ustalono.
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: 1) dopuszcza się budowę i przebudowę systemów komunikacji, w tym dojść, dojazdów, miejsc postojowych, dróg dla rowerów; 2) dopuszcza się warunki powiązań z układem zewnętrznym z przyległych dróg.
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Na obszarze planu obowiązują następujące ustalenia z zakresu infrastruktury technicznej: 1) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych; 2) odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych; 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi; 4) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej oraz energii promieniowania słonecznego; 5) zaopatrzenie w ciepło: z niskoemisyjnych i nieemisyjnych źródeł ciepła; 6) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub indywidualnie, zgodnie z przepisami odrębnymi; 7) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi, 8) dopuszcza się budowę i przebudowę systemów infrastruktury technicznej, w tym przewodów i urządzeń elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych; 9) usytuowanie ww. systemów nie może naruszać przepisów odrębnych i innych przepisów uchwały; warunki powiązań z układem zewnętrznym – przez systemy sieci infrastruktury technicznej; 10) obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, wymagających wyznaczenia stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	
Przeznaczenie terenu	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Krotoszyn w rejonie ulicy Ceglarskiej (Uchwała Nr XXXIV/314/2021 z dnia 30 września 2021 roku): 1) 1 MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 2) 1 MW – 4 MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, 3) 1 MU – 3 MU – teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Krotoszyna w rejonie ulicy Ceglarskiej (uchwała nr XXIX/212/2000 z dnia 26 października 2000 roku): 4) RM – teren lokalizacji obiektów rzemiosła z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jako funkcji uzupełniającej, 5) RS – teren lokalizacji obiektów rzemiosła i magazynowo – składowych z dopuszczeniem zabudowy o charakterze rzemieślniczym i magazynowo – składowym wraz z częścią mieszkalną.

Maksymalna intensywność zabudowy	1) 0,6, 2) 2,0, 3) 0,6, 4) Nie ustalono, 5) Nie ustalono.
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	1) Nie ustalono, 2) Nie ustalono, 3) Nie ustalono, 4) Nie ustalono, 5) Nie ustalono.
Maksymalna powierzchnia zabudowy	1) 30% powierzchni działki budowlanej, 2) 40% powierzchni działki budowlanej, 3) 40% powierzchni działki budowlanej, 4) Nie ustalono, 5) Nie ustalono.
Maksymalna wysokość zabudowy	1) budynek mieszkalny: 10 m, budynek garażowy i gospodarczy: 6 m, inne obiekty budowlane: 5 m, 2) 1 MW – budynek mieszkalny: 19 m, inne obiekty budowlane: 5 m, 2 MW – 4 MW – budynek mieszkalny: 16 m, inne obiekty budowlane: 5 m, 3) Budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy i usługowy: 10 m, budynek garażowy i gospodarczy: 6 m, inne obiekty budowlane: 5 m, 4) Dla zabudowy rzemieślniczej 15 m od kalenicy dachu, dla budynków mieszkalnych wolno stojących 10 m od poziomu terenu do kalenicy dachu, 5) Dla nowo wznoszonych obiektów 15 m od poziomu terenu do kalenicy dachu.
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	1) 40% powierzchni działki budowlanej, 2) 25% powierzchni działki budowlanej, 3) 30% powierzchni działki budowlanej, 4) Nie ustalono, 5) Nie ustalono.
Minimalna liczba miejsc do parkowania	1) Budynki mieszkalne jednorodzinne: 2 na 1 mieszkanie, 2) Budynki mieszkalne wielorodzinne: 1,5 na 1 mieszkanie, 3) Budynki mieszkalne jednorodzinne: 2 na 1 mieszkanie, budynki mieszkalne jednorodzinne, w których wydzielone lokale 2 na 1 mieszkanie i 1 na 1 lokal użytkowy, budynki mieszkalne wielorodzinne: 1,5 na 1 mieszkanie, budynki mieszkalne wielorodzinne, w których wydzielone lokale 1,5 na 1 mieszkanie i 1 na 1 lokal użytkowy, budynki handlu, i drobnej produkcji: 1 na 100 m ² powierzchni i nie mniej 1, ta powierzchnia jest mniejsza 100 m ² , budynki gastronomii: 1 na 20 m ² powierzchni i 1 na 5 zatrudnionych, budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, sportu i rekreacji oraz innych podobnych funkcji: 1 na 100 m ² powierzchni i 1 na 5 zatrudnionych, 4) Nie ustalono, 5) Nie ustalono.

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

Funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:	Nie dotyczy.
Sposób użytkowania obiektów	Nie dotyczy.

budowlanych oraz zagospodarowania terenu:	
Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
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.
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy.
Nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy.
Wysokość zabudowy	Nie dotyczy.

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁶, zawarte w:

miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	W promieniu 1 km od granic objętego przedsięwzięciem deweloperskim dla terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego dominują tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo – usługową i usługową, w których zostały również wyznaczone nowo projektowane drogi. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Krotoszyna nr XXIX/212/2000 z dnia 26 października 2000 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krotoszyna w rejonie ulicy Ceglarskiej (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 83, poz. 1101 z dnia 30 listopada 2000 roku) został wyznaczony obszar, dla którego jako przeznaczenie
--	--

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.

	podstawowe określono teren lokalizacji sortowni i przeładowni odpadów stałych (ok. 350 m) oraz teren istniejącej strzelnicy sportowej (ok. 450 m od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim). W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Krotoszyzna w rejonie ulic Słowiańskiej, Ceglarskiej, Wiewiórowskiego i Bolewskiego, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Krotoszyzna nr XXXVI/267/2009 ok. 400 – 500 m znajduje się niezagospodarowany teren oznaczony symbolem „UP”, którego przeznaczeniem podstawowym jest lokalizacja usług oświaty (szkoła, przedszkola), administracji publicznej, sportu i rekreacji, opieki zdrowotnej, opieki społecznej oraz zieleni publicznej. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Krotoszyzna w rejonie ulic Ogrodowskiego, Okrężnej i Młyńskiej, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Krotoszynie nr VI/47/2011, ok. 400 m od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim znajdują się niezagospodarowane tereny oznaczone symbolem UP.1 (teren usług publicznych), dla których ustalono przeznaczenie podstawowe m.in. w postaci usług sportu, świetlicy, placu zabaw.
decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Zgodnie z informacją przekazaną przez Urząd Miejski w Krotoszynie, w obszarze o promieniu 1 km od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim została wydana decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 2MW na działkach nr 3895/2 oraz 3895/4 położonych przy ul. Sulmierzyckiej – w odległości ok. 400 m od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Zgodnie z informacją przekazaną przez Urząd Miejski w Krotoszynie, w obszarze o promieniu 1 km od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim zostały wydane decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach dla: 1) budowy stacji przeładunkowej odpadów komunalnych (ok. 300 m od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim), 2) budowy ulic Wielkopolskiej, Mazowieckiej, Okrężnej, Pomorskiej, Kujawskiej, Mazurskiej, Tatrzańskiej, Sudeckiej, Beskidzkiej i Karpackiej (w odległości ok. 100-400 m od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim), 3) budowy ciągu ulic Jasna – Łąkowa – Bolewskiego – Wiewiórowskiego wraz z budową sieci wodno-kanalizacyjnej (w najbliższej odległości ok. 600 m od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim), 4) rozbudowy sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w rejonie ulicy Chwaliszewskiej w ramach projektu pod nazwą „Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej na terenie aglomeracji Krotoszyn – etap II” (w odległości ok. 200 – 250 m od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim), 5) rozbudowy sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej ulicy Wiewiórowskiego, Świętokrzyskiej i Słowiańskiej (w najbliższej odległości – od skrzyżowania ul. Ceglarskiej i Słowiańskiej – ok. 50 m od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim), 6) budowy farmy fotowoltaicznej o mocy do 2MW wraz z niezbędną infrastrukturą na działkach nr 3895/2 oraz 3895/4 położonych przy ul. Sulmierzyckiej (ok. 400 m od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim), 7) budowy sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Sulmierzyckiej (ok. 500 m od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim). Należy jednak mieć na względzie, że Urząd Miejski w Krotoszynie nie udzielił informacji co do dat wydania ww. decyzji, stąd możliwym jest, że część z powyżej przewidzianych inwestycji mogła zostać już zrealizowana.

uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Zgodnie z informacją przekazaną przez Urząd Marszałkowski Województwa Wielkopolskiego, Starostwo Powiatowe w Krotoszynie i Urząd Miejski w Krotoszynie, teren objęty planowaną inwestycją deweloperską oraz jego najbliższe otoczenie w promieniu 1 km nie znajdują się w granicach obszarów ograniczonego użytkowania.
miejscowych planach odbudowy	Zgodnie z informacją przekazaną przez Urząd Miejski w Krotoszynie, teren objęty planowaną inwestycją deweloperską oraz jego najbliższe otoczenie w promieniu 1 km nie znajdują się w granicach obszarów miejscowego planu odbudowy.
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Zgodnie z informacją udzieloną przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie teren objęty planowaną inwestycją deweloperską oraz jego najbliższe otoczenie w promieniu 1 km nie znajdują się w granicach szczególnego zagrożenia powodziowego. Nie zostały również ustanowione strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej. Teren nie leży także w zasięgi zalewów od cieków uwzględnionych na mapach zagrożenia powodziowego.
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	Zgodnie z informacją udzieloną przez Powiatowy Zarząd Dróg w Krotoszynie w 2025 roku planowana jest przebudowa drogi powiatowej nr 5187P znajdującej się na działkach 3910/2, 3910/3, 3699, obręb 0001 Miasto Krotoszyn - ok. 100 m od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
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 w zakresie 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 Starosty Krotoszyńskiego nr 120/2025 z dnia 31 marca 2025 r.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy.	
Planowany termin rozpoczęcia zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia prac budowlanych 25 kwietnia 2025 r. Termin zakończenia prac budowlanych 31 października 2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Ostateczna powierzchnia lokalu zostanie ustalona na podstawie inwentaryzacji powykonawczej, sporządzonej na zlecenie dewelopera przez osobę uprawnioną i może odbiegać od powierzchni planowanej lokalu określonej w niniejszej umowie. Inwentaryzacja ta wykonana zostanie zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:2022- 07: pomiar powierzchni nastąpi po położeniu tynków, na wysokości podłogi, z dokładnością do centymetra kwadratowego, powierzchnia pod ściankami działowymi nie jest wliczana do powierzchni użytkowej lokalu.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych - kredyt, środki własne, inne	Kredyt 100%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy w Jarocinie
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. 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.

Główne zasady funkcjonowania
wybranego rodzaju zabezpieczenia
środków nabywcy

Deweloper zapewnia nabywcy środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego numer [...] prowadzonego przez bank: BANK SPÓŁDZIELCZY W JAROCINIE z siedzibą pod adresem: ul. Al. Niepodległości 5, 63-200 Jarocin (REGON: 000505102 NIP: 6170002053, KRS: 0000024441) (zwany dalej „Bankiem”), zgodnie z umową o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zawartą z powyższym Bankiem dnia [...] roku.

Zgodnie z art. 9 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym („Ustawa”), prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów, a zgodnie z art. 14 Ustawy koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera, Bank 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.

- a) Bank wypłaca deweloperowi środki wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia realizacji danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny Lokalu określonej w umowie deweloperskiej,
- b) w przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca,
- c) Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych, zgodnie z art. 17 Ustawy,
- d) Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek.

Nabywca będzie dokonywał wpłat na poczet ceny zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości wynikającej z faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonych w harmonogramie, w terminie 7 (siedem) dni od daty otrzymania od dewelopera informacji (pisemnie lub mailowo) o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego przelewem na subkonto przypisane dla nabywcy w Banku.

W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 Ustawy od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego..

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..

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Jarocinie, al. Niepodległości 5, 63-200 Jarocin																																																																																			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<table><tr><th>Etap</th><th>Zakres Etapu</th><th>Procentowy podział kosztów etapów w całkowitych kosztach (w %)</th><th>Data ukończenia Etapu</th></tr><tr><td colspan="4">ETAP I</td></tr><tr><td>1.1</td><td>Działka</td><td rowspan="6">10,00%</td><td rowspan="6">01/09/2025</td></tr><tr><td>1.2</td><td>Sporządzenie Projektu</td></tr><tr><td>1.3</td><td>Tyczenie</td></tr><tr><td>1.4</td><td>Roboty Ziemne</td></tr><tr><td>1.5</td><td>Ławy fundamentowe</td></tr><tr><td>1.6</td><td>Ściany fundamentowe</td></tr><tr><td colspan="4">ETAP II</td></tr><tr><td>2.1</td><td>Izolacje przeciwwilgociowe +B:F</td><td rowspan="8">22,50%</td><td rowspan="8">15/10/2025</td></tr><tr><td>2.2</td><td>Ściany konstrukcyjne parteru</td></tr><tr><td>2.3</td><td>Strop na parterem</td></tr><tr><td>2.4</td><td>Ściany konstrukcyjne 1 piętra</td></tr><tr><td>2.5</td><td>Strop na 1 piętrze</td></tr><tr><td>2.6</td><td>Ściany konstrukcyjne 2 piętra</td></tr><tr><td>2.7</td><td>Strop nad 2 piętrze</td></tr><tr><td>2.8</td><td>Ściany konstrukcyjne 3 piętra</td></tr><tr><td colspan="4">ETAP III</td></tr><tr><td>3.1</td><td>Strop nad 3 piętrze</td><td rowspan="7">22,50%</td><td rowspan="7">15/01/2026</td></tr><tr><td>3.2</td><td>Ściany działowe</td></tr><tr><td>3.3</td><td>Schody</td></tr><tr><td>3.4</td><td>Ściany konstrukcyjne 4 piętra</td></tr><tr><td>3.5</td><td>Strop nad 4 piętrze</td></tr><tr><td>3.6</td><td>Stolarka okienna</td></tr><tr><td>3.7</td><td>Instalacja wod-kan - orurowanie bez osprzętu (25%)</td></tr><tr><td colspan="4">ETAP IV</td></tr><tr><td>4.1</td><td>Dach - pokrycie</td><td rowspan="5">20,00%</td><td rowspan="5">31/05/2026</td></tr><tr><td>4.2</td><td>Instalacja elektryczna - okablowanie</td></tr><tr><td>4.3</td><td>Tynki wewnętrzne</td></tr><tr><td>4.4</td><td>Obróbki Blacharskie</td></tr><tr><td>4.5</td><td>Elewacja 50%</td></tr></table>				Etap	Zakres Etapu	Procentowy podział kosztów etapów w całkowitych kosztach (w %)	Data ukończenia Etapu	ETAP I				1.1	Działka	10,00%	01/09/2025	1.2	Sporządzenie Projektu	1.3	Tyczenie	1.4	Roboty Ziemne	1.5	Ławy fundamentowe	1.6	Ściany fundamentowe	ETAP II				2.1	Izolacje przeciwwilgociowe +B:F	22,50%	15/10/2025	2.2	Ściany konstrukcyjne parteru	2.3	Strop na parterem	2.4	Ściany konstrukcyjne 1 piętra	2.5	Strop na 1 piętrze	2.6	Ściany konstrukcyjne 2 piętra	2.7	Strop nad 2 piętrze	2.8	Ściany konstrukcyjne 3 piętra	ETAP III				3.1	Strop nad 3 piętrze	22,50%	15/01/2026	3.2	Ściany działowe	3.3	Schody	3.4	Ściany konstrukcyjne 4 piętra	3.5	Strop nad 4 piętrze	3.6	Stolarka okienna	3.7	Instalacja wod-kan - orurowanie bez osprzętu (25%)	ETAP IV				4.1	Dach - pokrycie	20,00%	31/05/2026	4.2	Instalacja elektryczna - okablowanie	4.3	Tynki wewnętrzne	4.4	Obróbki Blacharskie	4.5	Elewacja 50%
Etap	Zakres Etapu	Procentowy podział kosztów etapów w całkowitych kosztach (w %)	Data ukończenia Etapu																																																																																	
ETAP I																																																																																				
1.1	Działka	10,00%	01/09/2025																																																																																	
1.2	Sporządzenie Projektu																																																																																			
1.3	Tyczenie																																																																																			
1.4	Roboty Ziemne																																																																																			
1.5	Ławy fundamentowe																																																																																			
1.6	Ściany fundamentowe																																																																																			
ETAP II																																																																																				
2.1	Izolacje przeciwwilgociowe +B:F	22,50%	15/10/2025																																																																																	
2.2	Ściany konstrukcyjne parteru																																																																																			
2.3	Strop na parterem																																																																																			
2.4	Ściany konstrukcyjne 1 piętra																																																																																			
2.5	Strop na 1 piętrze																																																																																			
2.6	Ściany konstrukcyjne 2 piętra																																																																																			
2.7	Strop nad 2 piętrze																																																																																			
2.8	Ściany konstrukcyjne 3 piętra																																																																																			
ETAP III																																																																																				
3.1	Strop nad 3 piętrze	22,50%	15/01/2026																																																																																	
3.2	Ściany działowe																																																																																			
3.3	Schody																																																																																			
3.4	Ściany konstrukcyjne 4 piętra																																																																																			
3.5	Strop nad 4 piętrze																																																																																			
3.6	Stolarka okienna																																																																																			
3.7	Instalacja wod-kan - orurowanie bez osprzętu (25%)																																																																																			
ETAP IV																																																																																				
4.1	Dach - pokrycie	20,00%	31/05/2026																																																																																	
4.2	Instalacja elektryczna - okablowanie																																																																																			
4.3	Tynki wewnętrzne																																																																																			
4.4	Obróbki Blacharskie																																																																																			
4.5	Elewacja 50%																																																																																			

		4.6	Instalacja wod-kan - orurowanie bez osprzętu (75%)		
		ETAP V			
		5.1	Instalacja grzewcza - orurowanie bez osprzętu	15,00%	31/08/2026
		5.2	Instalacja wodno-kanalizacyjna - osprzęt		
		5.3	Instalacja grzewcza - osprzęt		
		5.4	Drogi i parkingi (50%)		
		5.5	Podłoża posadzki cementowe		
		5.6	Winda (zamówienie i dostawa na budowę)		
		5.7	Elewacja Elewacja 50%		
		5.8	Balkony - balustrady 50%		
		5.9	Instalacje elektryczne - osprzęt		
		ETAP VI			
		6.1	Winda (montaż)	10,00%	31/10/2026
		6.2	Stolarka drzwiowa		
		6.3	Podłogi na korytarach		
		6.4	Roboty malarskie		
		6.5	Balkony - płytki		
		6.6	Balkony - balustrady 50%		
		6.7	Przylączy techniczne		
		6.8	Drogi i parkingi (50%)		

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług w trakcie obowiązywania umowy deweloperskiej, cena ulegnie odpowiedniej zmianie zgodnie z obowiązującą stawką tego podatku. 1) Jeśli powierzchnia lokalu będzie mniejsza do 2% od jego powierzchni planowanej, określonej w umowie deweloperskiej, cena lokalu zostanie odpowiednio obniżona według ceny jednego metra kwadratowego. 2) Jeśli powierzchnia lokalu będzie większa do 2% od jego powierzchni planowanej, określonej w umowie deweloperskiej, cena lokalu zostanie odpowiednio podwyższona według ceny jednego metra kwadratowego. 3) Jeśli powierzchnia lokalu będzie większa lub mniejsza ponad 2% od jego powierzchni planowanej, określonej w umowie deweloperskiej, cena lokalu zostanie odpowiednio podwyższona lub obniżona według ceny jednego metra kwadratowego.
---	--

WARUNKI ODSZCZEPNIENIA 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

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	Strony postanawiają, że Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadkach przewidzianych w art. 43 ust. 1 Ustawy: 1) jeżeli umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, 2) jeżeli informacje zawarte w umowie, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;
--	--

- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy w terminie wynikającym z umowy;
- 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;
- 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 pkt 2 Ustawy;
- 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie;
- 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;
- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

W przypadkach, o których mowa w pkt 1) - 5) powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa w pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy (sto dwadzieścia) termin na przeniesienie praw wynikających z 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.

W przypadku, o którym mowa w pkt 7) powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.

W przypadku, o którym mowa pkt 8) powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa pkt 9) powyżej, 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.

W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera jego zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.

Ponadto nabywca jest uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej jeżeli cena ulegnie zwiększeniu w związku ze zmianą stawki podatku od towarów i usług. W tym przypadku Nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia powiadomienia go przez dewelopera o wejściu w życie przepisów wprowadzających zmianę stawki podatku od towarów i usług.

Nabywca jest także uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej, jeśli powierzchnia lokalu będzie większa do 2% od jego powierzchni planowanej, określonej w umowie deweloperskiej, a deweloper skorzysta ze swojego uprawnienia odpowiedniego podwyższenia ceny lokalu według ceny jednego metra kwadratowego. Nabywca może

	odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia powiadomienia go o powyższym fakcie. Jeśli powierzchnia lokalu będzie większa lub mniejsza ponad 2% od jego powierzchni planowanej, określonej w umowie deweloperskiej, cena lokalu zostanie odpowiednio podwyższona lub obniżona według ceny jednego metra kwadratowego. Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia powiadomienia go o powyższym fakcie. w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług w trakcie obowiązywania niniejszej umowy, Cena ulegnie odpowiedniej zmianie zgodnie z obowiązującą stawką tego podatku. Strony oświadczają, że Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej jeżeli Cena ulegnie zwiększeniu w związku ze zmianą stawki podatku od towarów i usług. W tym przypadku Nabywca ma prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia powiadomienia go przez Dewelopera o wejściu w życie przepisów wprowadzających zmianę stawki podatku od towarów i usług. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo, będące przedmiotem umowy deweloperskiej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. W przypadku odstąpienia od umowy przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy, nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. Oświadczenie zawierające zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości nabywca powinien złożyć w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, w terminie 7 (siedem) dni od daty otrzymania oświadczenia dewelopera o odstąpieniu od umowy pod rygorem zapłaty kary umownej w wysokości 100,00 zł (sto złotych) za każdy dzień opóźnienia, nie dłużej jednak niż za okres do 21 dni od dnia otrzymania odstąpienia od dewelopera. W przypadku wyrządzenia szkody deweloperowi wynikłej z niewykreślenia z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości nabywca będzie nadto zobowiązany do zapłaty odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych. W przypadku odstąpienia przez którąkolwiek ze stron od umowy na podstawie art. 43 ustawy Bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki 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. W przypadku odstąpienia nabywcy 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 przypadku odstąpienia dewelopera od umowy deweloper zobowiązany jest zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w terminie 30 dni od dnia odebrania przez adresata doręzonego mu oświadczenia o odstąpieniu złożonego przez drugą stronę umowy deweloperskiej. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej innego niż na podstawie art. 43 ustawy, strony umowy deweloperskiej 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.
--	--

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku lub 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;
Deweloper dysponuje promesą zgody Banku, z której wynika, że Bank wyrazi zgodę na bezobciążeniowe przeniesienie na Nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy.
- 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 Banku Spółdzielczym w Jarocinie, 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 Jarocinie,
- 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,
- Bank Spółdzielczy w Jarocinie 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. Nie dotyczy

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	00,00 zł brutto	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	00,00 m2	
Cena m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	00,00 zł/m2 brutto	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	30 kwietnia 2027 roku	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	5
	Technologia wykonania	Tradycyjna (ściany szczelinowe)
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Klatki schodowe wykończone płytkami gresowymi i wymalowane, teren wokół budynków utwardzony kostką pozbruk, zagospodarowana zielen
	Liczba lokali w budynku	35
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Brak hali garażowej, miejsca postojowe – 1,5 miejsca na lokal Łączna ilość - 54 miejsc postojowych
	Dostępne media w budynku	woda, prąd, kanalizacja
	Dostęp do drogi publicznej	tak
	Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal mieszkalny nr M.00 znajdujący się na piątej kondygnacji nadziemnej w budynku wielorodzinnym usytuowanym przy ul. Osiedle Wzgórza SOHO w Krotoszynie. Szczegółowe położenie lokalu jest pokazane na rzucie kondygnacji (załącznik nr 1).
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 00,00 m2 (załącznik)	
	Technologia Wykonania i Standard prac wykończeniowych (załącznik nr 4)	

Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	30 kwietnia 2027 roku
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
4. Technologia Wykonania i Standard prac wykończeniowych.