Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu: 06.08.2026 r.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	**SOHO Investment Partners sp. z o.o.** **KRS: 0000880710** *Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)*	
Adres	**ul. Franciszka Basińskiego 1, 63-200 Jarocin** *Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych*	
Nr NIP i REGON	**6172219710** *NIP, o ile został nadany*	**388027099** *REGON, o ile taki posiada*
Nr telefonu	+48 506 110 933	
Adres poczty elektronicznej	biuro@sohoinvestments.pl	
Nr faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	www.sohoinvestments.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA – HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Deweloper: SOHO Investments Jarocin sp. z o.o. (inna spółka celowa z grupy SOHO) Osiedle Ogrody Soho 1-6, 63-200 Jarocin
Data rozpoczęcia	1 stycznia 2022 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	5 czerwca 2023 roku
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Deweloper: SOHO Investments sp. z o.o. (inna spółka celowa z grupy SOHO) ul. 70 Pułku Piechoty 2a, 63-300 Pleszew
Data rozpoczęcia	1 czerwca 2022 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	19 lipca 2023 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]	Inwestycja położona na nieruchomości składającej się z działki o nr ewid. 2588/2, położonej w Koźminie Wielkopolskim, przy ul. M. Kopernika, obręb 0001 (identyfikator działki: 301203_4.0001.2588/2)..
Numer księgi wieczystej	**KZ1R/00045764/4**
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV księgi wieczystej wpisana jest hipoteka umowna na kwotę 14 145 100,00 (CZTERNAŚCIE MILIONÓW STO CZTERDZIEŚCI PIĘĆ TYSIĘCY STO) ZŁ na rzecz wierzyciela: Bank Spółdzielczy Duszniki z siedzibą w Szamotułach, KRS: 0000085952, KAPITAŁ KREDYTU I NALEŻNOŚCI UBOCZNE, UMOWA KREDYTOWA NR KR-26-00581/19002749 Z DNIA 29.06.2026R., HIPOTEKA NA ZASADZIE RÓWNEGO PIERWSZEŃSTWA Z HIPOTEKĄ WPISANA POD POZYCJĄ 3. W dziale IV księgi wieczystej wpisana jest hipoteka umowna na kwotę 4 969 900,00 (CZTERY MILIONY DZIEWIĘĆSET SZEŚĆDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY DZIEWIĘĆSET) ZŁ na rzecz wierzyciela: Bank Spółdzielczy z siedzibą w Jarocinie, KRS: 0000024441, KAPITAŁ KREDYTU I NALEŻNOŚCI UBOCZNE, UMOWA KREDYTOWA NR KR-26-00581/19002749 Z DNIA 29.06.2026R., HIPOTEKA NA ZASADZIE RÓWNEGO PIERWSZEŃSTWA Z HIPOTEKĄ WPISANA POD POZYCJĄ 2.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[2]	Nie dotyczy.
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3]	Przedsięwzięcie deweloperskie jest zlokalizowane w centrum siedziby gminy miejsko-wiejskiej Koźmin Wielkopolski. Okolica charakteryzuje się zabudową typową dla mniejszych miejscowości, z luźno rozmieszczonymi budynkami i krajobrazem o wyraźnie wiejskim charakterze. W odległości ok. 100 m, znajdują się tory kolejowe oraz drobne punkty usługowe, takie jak sklep spożywczy, przychodnia weterynaryjna, gabinet medyczny, studio urody oraz szkoła podstawowa. Za torami zlokalizowane są zakłady produkcyjne, hurtownie oraz zabudowa mieszkalna jednorodzinna, rozciągająca się wzdłuż ulic Towarowej i Boreckiej. Pewne uciążliwości dla mieszkańców może stanowić nie tylko bliska obecność torów kolejowych, ale również położony ok. 400 m od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim tartak. W stosunkowo niedalekiej odległości znajdują się także dwie stacje benzynowe (odpowiednio około 400 m i 800 m), a 500 m od planowanej inwestycji mieści się Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych. W odległości ok. 650 m od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim znajduje się farma wiatrowa, natomiast w odległości ok. 800 m od terenu inwestycji znajduje się Spółdzielcze Centrum Rolnicze. W kierunku przeciwnym do torów, w odległości około 300 m mieści się cmentarz, a nieco dalej, około 350 m, Kościół Cmentarny pw. Trójcy Świętej. W promieniu 500 m znajdują się Rodzinne Ogródki Działkowe im. Powstańców Wielkopolskich oraz kolejna szkoła podstawowa i przedszkole publiczne. W dalszej części otoczenia, w promieniu 700 m,

[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.

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

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">znajduje się Kościół Rzymskokatolicki pw. św. Stanisława Biskupa Męczennika, komisariat policji oraz większe sklepy spożywcze. Szpital oddalony jest o około 800 m, a w odległości 1 km znajdują się zakład kamieniarski i kolejna stacja benzynowa.

W odległości ok. 1 km znajduje się rynek w Koźminie Wielkopolskim, będący centralnym punktem miasta, wraz z otaczającym go historycznym centrum. W bezpośrednim sąsiedztwie rynku zlokalizowane są Kościół pw. św. Wawrzyńca, liczne punkty usługowe oraz tereny rekreacyjne, takie jak Park Miejski im. Powstańców Wielkopolskich. W pobliżu rynku, również w odległości około 1 km, znajduje się Zamek w Koźminie Wielkopolskim, będący ważnym elementem dziedzictwa historycznego miasta.

Zgodnie z informacją zawartą w Wieloletnim planie rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych w Koźminie Wielkopolskim na lata 2024 – 2027, który został zatwierdzony uchwałą nr VI.33.2024 Rady Miejskiej w Koźminie Wielkopolskim z dnia 29 sierpnia 2024 roku w obrębie 1 im od inwestycji objętej przedsięwzięciem deweloperskim planowana jest:
- przebudowa sieci wodociągowej oraz budowa kanalizacji rozdzielczej ul. Towarowej (w obrębie ok. 200 m od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim),
- przebudowa sieci wodociągowej oraz budowa sieci kanalizacji rozdzielczej ul. Bernardyńska, ul. Kopernika, ul. Stodolna, ul. Witosa, ul. Węckiego, ul. Zawadzkiego (w obrębie od ok. 100 m od ok. 700 m terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim),
- przebudowa kanalizacji w ul. Okrężnej (w obrębie ok. 600 m od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim), ul. Przemysłowej (w obrębie ok. 300 m od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim),
- przebudowa sieci wodociągowej żeliwnej ul. Klasztorna, ul. Krotoszyńska, ul. Stary Rynek, ul. Staszica, ul. Kościuszki, ul. Wiatrolika, ul. Krotoszyńska, ul. Wierzbowa (w obrębie ok. 700 m – 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim).

Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</td><td>Plan ogólny gminy</td><td>Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim nie obowiązuje plan ogólny gminy, tym samym deweloper podaje informację o obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koźmin Wielkopolskim (uchwała Rady Miejskiej w Koźminie Wielkopolskim nr XXXIX/277/2022 z dnia 17 marca 2022 roku), link do strony, na której jest opublikowane studium: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://rastry.gison.pl/mpzp-public/kozminwielkopolski/uchwaly/U_2022_277_XXXIX_studium_tekst.pdf

Jednocześnie deweloper informuje, że Rada Miejska w Koźminie Wielkopolskim podjęła 6 września 2024 roku uchwałę nr III.12.2024 z dnia 28 maja 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Koźmin Wielkopolski.</td></tr>
<tr><td>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</td><td>Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Koźmin Wielkopolski (uchwała Rady Miejskiej w Koźminie Wielkopolskim nr VIII.49.2019 z dnia 15 maja 2019 roku).</td></tr>
</table>

	Miejscowy plan odbudowy	Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim, zgodnie z informacją udzieloną przez Urząd Miasta i Gminy Koźmin Wielkopolski, nie obowiązuje miejscowy plan odbudowy.
	Inne[4]	Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim, zgodnie z informacja udzieloną przez Urząd Miasta i Gminy Koźmin Wielkopolski, nie wydano miejscowego planu rewitalizacji, uchwały w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, a także uchwały w sprawie utworzenia parku kulturowego. Na terenie objętym inwestycją nie obowiązują inne akty prawne wymienione w przypisie nr 4.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[5]	
Przeznaczenie terenu	**MW/U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej
Maksymalna intensywność zabudowy	2,25
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie wyznaczono.
Maksymalna powierzchnia zabudowy	45%
Maksymalna wysokość zabudowy	Do pięciu kondygnacji nadziemnych, wysokość w kalenicy dachu – maks. 18,0 m (w przypadku wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych – I kondygnacja, maks. 4,5 m w kalenicy dachu)
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	10% powierzchni działki budowlanej.
Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla zabudowy mieszkaniowej – m.in. 1 stanowisko przypadające na 1 lokal mieszkalny, dla zabudowy usługowej w zależności od potrzeb, jednak nie mniej niż 1 stanowisko przypadające na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej, w tym miejsca przeznaczone

[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.

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

	na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Z zakresu ochrony przed hałasem obowiązują normy określone w przepisach odrębnych: na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem MW/U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych. Gromadzenie odpadów w wydzielonych i zabezpieczonych miejscach, oraz ich dalsze zagospodarowywanie w sposób zgodny z wojewódzkim planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi.
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie podjęto ustaleń.
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie podjęto ustaleń.
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: 1) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tablic reklamowych, stosowania płyt ogrodzeniowych z gotowych, prefabrykowanych elementów żelbetowych, 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, placów zabaw i zieleni towarzyszącej, sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, ciągów pieszych, dojść i dojazdów, szyldów, tablic informacyjnych i słupów ogłoszeniowych.
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna terenu objętego planem poprzez ul. M. Kopernika, projektowane drogi dojazdowe 1KDD, 2KDD (drogi publiczne dojazdowe – jednojezdniowe, z możliwością realizacji chodników, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m oraz 12 m, z placem manewrowym na końcu) oraz dojścia i dojazdy.
Warunki i szczegółowe zasady obsługiw zakresie infrastruktury technicznej	Na obszarze planu obowiązują następujące ustalenia z zakresu infrastruktury technicznej: 1) odprowadzanie ścieków: − odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków, poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej, − odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, 2) zaopatrzenie w wodę: − dostawa wody z istniejącej i nowo projektowanej sieci wodociągowej − należy zapewnić zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, 3) zaopatrzenie w ciepło: − nakazuje się stosowanie urządzeń grzewczych charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności, i niskim stopniem emisji zanieczyszczeń, − stosowanie przy pozyskaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi – gazowych, ciekłych i stałych oraz wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii, 4) zasilanie w energię elektryczną: − zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejących sieci elektroenergetycznych SN 15 kV i nn 0,4 kV, które będą rozbudowywane do występującego zapotrzebowania na energię − na terenie gdzie wystąpi zwiększone zapotrzebowanie w zakresie zasilania w energię elektryczną, a zasilanie z istniejącej sieci nie będzie możliwe, dopuszcza się budowę sieci zasilających odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne, − określenie ostatecznej rozbudowy sieci będzie możliwe po określeniu zapotrzebowania na moc, − wszystkie istniejące na obszarze planu urządzenia elektroenergetyczne należy

	wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami, – dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy, – dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych, z którą koliduje planowane zagospodarowanie terenu, 5) zaopatrzenie w gaz ziemny: – ustala się przyłączenie do sieci gazociągowej zgodnie z obowiązującym prawem energetycznym, – dopuszcza się lokalizację projektowanych sieci i przyłączy gazowych poza wyznaczonymi liniami zabudowy.

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	Uchwała nr XIII/105/08 Rady Miejskiej w Koźminie Wielkopolskim z dnia 28 marca 2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Koźminie Wielkopolskim w rejonie ul. Łącznej, Poznańskiej, M. Kopernika i torem kolejowym: 1) **1 MN – 5 MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 2) **1 MN/U – 6 MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową (realizowane w typie zabudowy wolnostojącej i szeregowej), 3) **1 MW/U, 2 MW/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zabudową usługową (nieuciążliwe usługi)(realizowana w formie szeregowej), 4) **U** – tereny zabudowy usługowej (usług oświaty i wychowania), 5) **U/US** – tereny zabudowy usługowej z terenami sportu i rekreacji (usług oświaty, kultury oraz sportu i rekreacji wraz z urządzeniami z nimi związanymi)(dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych).
Maksymalna intensywność zabudowy	1) **1 MN – 5 MN** – nie ustalono. 2) **1 MN/U – 6 MN/U** – nie ustalono. 3) **1 MW/U, 2 MW/U** – nie ustalono. 4) **U** – nie ustalono. 5) **U/US** – nie ustalono .
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	1) **1 MN – 5 MN –** nie ustalono. 2) **1 MN/U – 6 MN/U** – nie ustalono. 3) **1 MW/U, 2 MW/U** – nie ustalono. 4) **U** – nie ustalono. 5) **U/US** – nie ustalono.
Maksymalna powierzchnia zabudowy	1) **1 MN – 5 MN** – 35 % powierzchni działki. 2) **1 MN/U – 4 MN/U** – 50 % powierzchni działki; **5 MN/U – 6 MN/U** – 70 % powierzchni działki. 3) **1 MW/U, 2 MW/U** – 70% powierzchni działki, z wyłączeniem przypadku gdy dokonany zostanie podział zgodnie z rysunkiem planu, dla działek oznaczonych literą A, B, C, D – wówczas dopuszcza się zabudowę działki w 100% jej powierzchni. 4) **U** – 50 % powierzchni działki. 5) **U/US** – 35 % powierzchni działki.
Maksymalna wysokość zabudowy	1) **1 MN – 5 MN –** wysokość budynków mieszkalnych do II kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, z zakazem realizacji budynków o wysokości w kalenicy powyżej 8,0 m od poziomu terenu.

	2) **1 MN/U – 4 MN/U** – wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do II kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym, z zakazem realizacji budynków o wysokości powyżej 10,0 m, funkcję usługową należy zrealizować na parterze, o wysokości max 3 m.; **5 MN/U – 6 MN/U** – wysokość budynków mieszkalnych, jednorodzinnych i usługowych do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z zakazem realizacji budynków o wysokości powyżej 10,0 m w kalenicy. 3) **1 MW/U, 2 MW/U** – wysokość budynków mieszkalnych, wielorodzinnych i usługowych do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z zakazem realizacji budynków o wysokości powyżej 12 m. 4) **U** – wysokość budynków usługowych do II kondygnacji nadziemnych, z poddaszem użytkowym, z zakazem realizacji budynków o wysokości powyżej 11 m. 5) **U/US** – wysokość budynków usługowych do II kondygnacji nadziemnych, z poddaszem użytkowym, z zakazem realizacji budynków o wysokości powyżej 10 m.
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	1) **1 MN – 5 MN** – 30% powierzchni działki. 2) **1 MN/U – 4 MN/U** – 20% powierzchni działki.; **5 MN/U – 6 MN/U** – 10% powierzchni działki. 3) **1 MW/U, 2 MW/U** – 10% powierzchni działki, z wyłączeniem przypadku gdy dokonany zostanie podział zgodnie z rysunkiem planu, dla działek oznaczonych literą A, B, C, D. 4) **U** – 30% powierzchni działki. 5) **U/US** – 30% powierzchni działki.
Minimalna liczba miejsc do parkowania	1) **1 MN – 5 MN –** dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ramach własnej posesji. 2) **1 MN/U – 6 MN/U** – obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ramach własnej posesji z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych. 3) **1 MW/U, 2 MW/U** – obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ramach własnej posesji z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych. 4) **U –** dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ramach własnej posesji, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych. 5) **U/US** – dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ramach własnej posesji, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych. Zgodnie z ogólnymi wymogami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla zabudowy mieszkaniowej należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych i placów manewrowych w ramach własnej posesji – m.in. 2 stanowiska na działkę. Dla funkcji usługowej należy zapewnić min. 3 miejsca parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej.

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 budowlanych oraz zagospodarowania terenu:	Nie dotyczy.
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 inwestycyjnym[6], zawarte w:	
miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z uchwałą nr XX/129/2016 Rady Miejskiej w Koźminie Wielkopolskim z dnia 31 maja 2016 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami Nową, Staniewską i Prostą w Koźminie Wielkopolskim, **ok. 500 m od granic terenu przedsięwzięcia deweloperskiego znajdują się tereny, na których dopuszczalna jest lokalizacja obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz usług**. Na terenie tym zakazuje się jednak lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z uchwała nr XXVII/184/2013 Rady Miejskiej w Koźminie Wielkopolskim z dnia 27 marca 2013 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla elektrowni wiatrowych w rejonie wsi Biały Dwór. **Ok. 650 m od granicy objętej przedsięwzięciem deweloperskim znajduje się tereny elektrowni wiatrowej.** Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej służących obsłudze elektrowni, w tym podziemnych linii elektroenergetycznych, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi. W ww. planie miejscowym znajdują się również tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, a także wód powierzchniowych – cieki i rowy melioracyjne.

[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.

	Zgodnie z uchwałą nr XXXIV/226/2013 Rady Miejskiej w Koźminie Wielkopolskim z dnia 3 grudnia 2013 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 606/1, 606/2, 606/3 położonych przy ul. Klasztornej w Koźminie Wielkopolskim, ok. 800 m od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim znajdują się tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej.
decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Zgodnie z informacją przekazaną przez Urząd Miasta i Gminy Koźmin Wielkopolski., zarówno w Biuletynie Informacji Publicznej, jak również na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Koźmin Wielkopolski nie są publikowane decyzje dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. W związku z powyższym deweloper złożył wniosek o udostępnienie informacji publicznej, na podstawie którego ustalono, iż w promieniu 1 km od przedsięwzięcia deweloperskiego nie wydano decyzji o warunkach zabudowy.
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Zgodnie z informacją przekazaną przez Urząd Miasta i Gminy Koźmin Wielkopolski w promieniu 1 km od przedsięwzięcia deweloperskiego została wydana decyzja nr GK 6220.47.2019 z dnia 31 marca 2021 roku o środowiskowych uwarunkowaniach dotycząca budowy nowoczesnego zakładu produkcji energii elektrycznej na działce nr 470/6 w obrębie Koźmin Wielkopolski – w obrębie ok. 100 m od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Zgodnie z informacją przekazaną przez Urząd Marszałkowski Województwa Wielkopolskiego, Starostwo Powiatowe w Krotoszynie i Urząd Miasta i Gminy Koźmin Wielkopolski, 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 Miasta i Gminy Koźmin Wielkopolski, 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 przekazaną przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie teren objęty planowaną inwestycją deweloperską oraz jego najbliższe otoczenie w promieniu 1 km nie znajdują się w zasięgu zalewów Orlej przy przepływie Q0,2% ani Q1% w scenariuszu całkowitego zniszczenia obwałowań przeciwpowodziowych. Obszar nie leży na terenie szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują przepisy szczególne ustawy Prawo wodne. Zgodnie z informacją przekazaną przez Zarząd Zlewni w Lesznie, na terenie objętym planowaną inwestycją deweloperską oraz w jego najbliższym otoczeniu, w promieniu 1 km, nie występują wały przeciwpowodziowe ani międzywala cieków wodnych. W związku z tym obszar ten nie znajduje się na terenie szczególnego zagrożenia powodzią. Ponadto, dla wskazanego terenu nie ustanowiono stref ochronnych ujęcia wody – ani ochrony bezpośredniej, ani pośredniej.
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 przekazaną przez Urząd Miasta i Gminy Koźmin Wielkopolski wydana została decyzja nr GK 6733.16.2023 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 22 lutego 2024 roku, która przewiduje przebudowę i rozbudowę drogi nr 761599P, ul. Towarowa w Koźminie Wielkopolskim wraz z budową oświetlenia na terenie działek o nr ewidencyjnym 457, 456/3, 455/2, 458/1, 454/15, 458/3, 454/12, 458/5, 454/13, 2511/2, 460/2 i 316/1 – w obrębie ok. 100 m od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim. Zgodnie z informacją przekazaną przez Powiatowy Zarząd Dróg w Krotoszynie w promieniu 1 km od przedsięwzięcia deweloperskiego nie zostały wydane decyzje o zezwoleniu na realizacje inwestycji drogowej.

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 173/2025 z dnia 08 maja 2025 r. sprostowana postanowieniem ArB. 6740.1.39.2025 z dnia 12.05.2025r.	
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 19 lutego 2026 r. Termin zakończenia prac budowlanych 15 kwietnia 2028 r.	

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1 (64 lokale)
	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 Duszniki z siedzibą w Szamotułach
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 zapewnia nabywcy środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego numer 95 9072 0002 2019 1900 2749 0007 prowadzonego przez bank: BANK SPÓŁDZIELCZY DUSZNIKI z siedzibą pod adresem: ul. Rynek 7, 64-500 Szamotuły (REGON: 000506047 NIP: 7871141078, KRS: 0000085952) (zwany dalej „Bankiem"), zgodnie z umową o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zawartą z powyższym Bankiem dnia 23.07.2026 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	

[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.

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.
e) Koszty kontroli ponosi deweloper.

Nabywca będzie dokonywał wpłat na poczet ceny zgodnie z postępem 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 przedstawią 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 DUSZNIKI, ul. Rynek 7, 64-500 Szamotuły

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego

Lp.	Zakres etapu	Planowana data zakończenia etapu	Procentowy podział kosztów etapów w całkowitych kosztach (w %)
	ETAP I		
1.1	Zakup działki	10,00%	15.04.2026
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%	1.09.2026
2.2	Ściany konstrukcyjne parteru		
2.3	Strop nad parterem		
2.4	Ściany konstrukcyjne 1 piętra		
2.5	Strop nad 1 piętrem		

2.6	Ściany konstrukcyjne 2 piętra			
2.7	Strop nad 2 piętrem			
2.8	Ściany konstrukcyjne 3 piętra			
	ETAP III			
3.1	Strop nad 3 piętrem	22,50%	31.12.2026	
3.2	Ściany działowe			
3.3	Schody			
3.4	Ściany konstrukcyjne 4 piętra			
3.5	Strop nad 4 piętrem			
3.6	Stolarka okienna			
3.7	Instalacja wod-kan - orurowanie bez osprzętu (25%)			
	ETAP IV			
4.1	Dach - pokrycie	20,00%	31.05.2027	
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%	31.08.2027	
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 50%			
5.8	Balkony - balustrady 50%			
5.9	Instalacje elektryczne - osprzęt			
	ETAP VI			
6.1	Winda (montaż)	10,00%	15.04.2028	
6.2	Stolarka drzwiowa			
6.3	Podłogi na korytarzach			
6.4	Roboty malarskie			
6.5	Balkony - płytki			
6.6	Balkony - balustrady 50%			
6.7	Przyłącza techniczne			
6.8	Drogi i parkingi (50%)			
6.9	zawiadomienie przez dewelopera o zakończeniu budowy przy jednoczesnym braku sprzeciwu ze strony właściwego organu lub uzyskanie przez dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie			

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 ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
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. 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 zwierające 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 doręczonego 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 przedstawią 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 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 zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; Nie dotyczy

   do uzupełnienie

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

   do uzupełnienia

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 architektonicznobudowlanej 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 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, 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 Duszniki z siedzibą w Szamotułach, prowadzącym otwarty 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 Duszniki z siedzibą w Szamotułach
- 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 Duszniki z siedzibą w Szamotułach korzysta także z następujących znaków towarowych: **SGB, Spółdzielcza Grupa Bankowa**

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.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

<table>
<tr><td>Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">[…] zł brutto</td></tr>
<tr><td>Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">[…] m2</td></tr>
<tr><td>Cena m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">[…] zł/m2 brutto</td></tr>
<tr><td>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</td><td colspan="2">30.06.2028 r.</td></tr>
<tr><td rowspan="7">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</td><td>Liczba kondygnacji</td><td>5</td></tr>
<tr><td>Technologia wykonania</td><td>Tradycyjna (ściany szczelinowe)</td></tr>
<tr><td>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</td><td>Klatki schodowe wykończone płytkami gresowymi i wymalowane, teren wokół budynków utwardzony kostką pozbruk, zagospodarowana zieleń</td></tr>
<tr><td>Liczba lokali w budynku</td><td>64</td></tr>
<tr><td>Liczba miejsc garażowych i postojowych</td><td>64 miejsca postojowe</td></tr>
<tr><td>Dostępne media w budynku</td><td>woda, prąd, kanalizacja</td></tr>
<tr><td>Dostęp do drogi publicznej</td><td>tak</td></tr>
</table>

Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal mieszkalny nr […] znajdujący się na […] kondygnacji nadziemnej w budynku wielorodzinnym usytuowanym przy ul. M. Kopernika w Koźminie. 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 […] 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	30.06.2028 r.
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domemjednorodzinnym	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.