

**PROSPEKT INFORMACYJNY DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO POD NAZWĄ
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO DWULOKALOWEGO W
BARANOWIE, DZ. NR EW. 696/38**

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Tomasz Kobyliński prowadzący działalność w formie jednoosobowej działalności gospodarczej pod firmą Tomasz Kobyliński Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	pl. Nowy Rynek 4, 62-002 Suchy Las Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP i REGON	NIP, o ile został nadany 7811664507	REGON, o ile taki posiada 300047529
Numer telefonu	+48 506 308 306	
Adres poczty elektronicznej	biuro@przymarinie.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.przymarinie.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
--

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	ul. Słodyńska 6G, Poznań
Data rozpoczęcia	marzec 2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu wydane dnia 16.01.2023 r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak
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	Działka ewidencyjna nr 696/38 o powierzchni 0,0950 ha (dziewięćset pięćdziesiąt metrów kwadratowych) położona w województwie wielkopolskim, powiecie poznańskim, gminie Tarnowo Podgórne, miejscowości Baranowo, obręb ewidencyjny 302117_2.0001, BARANOWO uregulowana w księdze wieczystej nr PO1P/00379452/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu V Wydział Ksiąg Wieczystych.	
Nr księgi wieczystej	PO1P/00379452/4	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy.	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) W sąsiedztwie planowanej inwestycji znajdują się: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, Szkoła Podstawowa im. Polskich Noblistów Baranowie, Ośrodek Sportu i Rekreacji w Baranowie, zabudowa pod nieuciąźliwe usługi. W ocenie Dewelopera obiekty już istniejące, położone w sąsiedztwie inwestycji nie powinny generować uciążliwości związanych z immisją zapachów, hałasu lub dokuczliwego światła wykraczającego poza przyjęte normy. W związku z powyższym nie powinny wpływać na warunki życia osób w przyszłości zamieszkujących na terenie inwestycji deweloperskiej i opisanego zadania inwestycyjnego.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Na terenie objętym zadaniem inwestycyjnym Przedsięwzięcia Deweloperskiego: 1) nie obowiązuje Plan ogólny gminy; 2) obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XXXII/474/2016 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 27 września 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Baranowie, w rejonie ulicy Szamotulskiej; 3) nie obowiązuje Miejscowy plan odbudowy;
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	

	Inne	4) nie obowiązują inne akty planowania przestrzennego ani inne akty prawne.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Dla terenu objętego zadaniem inwestycyjnym Przedsięwzięcia Deweloperskiego ustalono: symbol 2.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na którym dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, garaży lub – zamiennie w stosunku do garaży – budynków gospodarczo-garażowych, a także: wiat, obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym na jednej działce budowlanej – dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie po jednym budynku z wyżej wymienionych i po jednej wiacie.
	Maksymalna intensywność zabudowy	do 0,5
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	od 0,1 do 0,5
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	25% powierzchni działki budowlanej
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy budynków mieszkalnych wynosi 8,0 m, budynków gospodarczo-garażowych i garaży – 4,5 m, wiat do 2,5 m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	60% powierzchni działki budowlanej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Na każdy lokal mieszkalny – 2 miejsca
	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	Teren leży w granicach strefy ochrony lotniska Poznań – Ławica, co wiąże się z ograniczeniami co do wysokości maksymalnej zabudowy, użycia laserów lub szperaczy, odpalania sztucznych ogni i fajerwerków, puszczania lampionów i balonów. Obowiązuje zakaz hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zakazuje się budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

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	Dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego Przedsięwzięciem Deweloperskim obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XXXII/474/2016 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 27 września 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Baranowie, w rejonie ulicy Szamotulskiej, w którym następujące symbole przeznaczenia terenu: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, UZ UO, UT oraz 1.KDW, 2.KDW oraz 3.KDW. Przeznaczenie terenu jest następujące: 1. oznaczonego symbolami 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2. oznaczonego symbolem UZ, UO: teren usług zdrowia i oświaty 3. oznaczonego symbolem UT: teren usług turystyki 4. oznaczonego symbolami 1.KDW i 2.KDW: tereny dróg wewnętrznych
	Maksymalna intensywność zabudowy	Ad 1) do 0,5 Ad 2) do 0,6 Ad 3) do 1,45 Ad 4) Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Ad 1): od 0,1 do 0,5 Ad 2): od 0,2 do 0,6 Ad 3): od 0,5 do 1,45 Ad 4) Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Ad 1): 25% powierzchni działki budowlanej Ad 2): Nie ustalono Ad 3): Nie ustalono Ad 4) Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Ad1): Dla terenów 2.MN i 4.MN maksymalna wysokość zabudowy budynków mieszkalnych wynosi 8,0 m, budynków gospodarczo-garażowych i garaży – 4,5 m, wiat do 2,5 m. Dla terenów 1.MN i 3.MN maksymalna wysokość zabudowy budynków mieszkalnych wynosi 10,0 m, budynków gospodarczo-garażowych i garaży – 4,5 m, wiat do 2,5 m. Ad 2): do 10,0 m Ad 3): do 13,00 m Ad 4): Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Ad 1): nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej; Ad 2): nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej; Ad 3): nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej; Ad 4) Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Ad 1): nie mniejsza niż 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny Ad 2): nie mniejsza niż 2 miejsca na każde 100m2 powierzchni użytkowej budynków Ad 3): nie mniejsza niż 2 miejsca na każdy apartament Ad 4) Nie dotyczy
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Nie dotyczy.	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, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	W promieniu 1 km od planowanej inwestycji deweloperskiej znajduje się obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska Poznań-Ławica w Poznaniu utworzony uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego nr VIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r.
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy.
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Nie dotyczy.
	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.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy.
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę		Tak
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne		Tak
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone		Nie
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 3123/25 wydana przez Starostę Poznańskiego w dniu 08.10.2025 roku	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Na obecnym etapie realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego – 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 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia robót budowlanych: X 2025 Planowany termin zakończenia robót budowlanych: IX 2026	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Jeden budynek mieszkalny
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiar powierzchni lokalu mieszkalnego zostanie wykonany według normy budowlanej PN-ISO 9836:2022-07, z uwzględnieniem zasad określonych Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t. j. Dz. U. z 2020r., poz. 1609).	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne – 27 % Kredyt – 73 %
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Nowy S.A. z siedzibą w Poznaniu
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek	30287000030000000001033376
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony jest na następujących zasadach: - Deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwanego dalej "Mieszkaniowym Rachunkiem Powierniczym", dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub wyodrębnionego w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego zadania inwestycyjnego, - bank lub spółdzielcza kasa oszczędnościowo-kredytowa, zwana dalej "kasą", prowadzące Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy ewidencjonują wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podają 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, - środki nabywcy na poczet ceny w związku z zawarciem umowy deweloperskiej są wpłacane na indywidualnie przydzielony dla nabywcy numer rachunku bankowego wskazany w umowie deweloperskiej, - nabywca dokonuje wpłat na Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, - wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach, - nabywca dokonuje wpłat na Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, - prawo wypowiedzenia umowy Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi lub kasie i tylko z ważnych powodów, - w przypadku wypowiedzenia umowy Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub inną kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank lub kasę, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana, - w związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (dalej także: „Ustawa Deweloperska”), bank lub kasa wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz: 1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo 2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 Ustawy Deweloperskiej, W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach, bank lub kasa wypłaca deweloperowi pozostałe na 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 lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 Ustawy Deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca, - bank lub kasa dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 i 3 Ustawy Deweloperskiej, - w przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej, przez jedną ze stron, bank lub kasa 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, - Deweloper zobowiązany jest dysponować środkami wpłacanymi z rachunku powierniczego wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, - wszelkie koszty związane z prowadzeniem rachunku powierniczego ponosi Deweloper.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Nowy S.A.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Zgodnie z załącznikiem nr 4.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Waloryzacji nie przewiduje się.

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

Nabywca ma prawo odstąpić od umowy, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia, w następujących przypadkach:

- a) jeżeli Umowa nie zawiera elementów określonych w art. 35 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (dalej: „**Ustawa Deweloperska**” lub „**Ustawa**”),
- b) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy,
- c) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach,
- d) 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,
- e) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy. _

Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy także w przypadku:

- a) nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy w terminie określonym w §8 Umowy. Przed skorzystaniem z prawa odstąpienia Nabywca wyznacza Deweloperowi na piśmie 120 (stu dwudziestu) dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy,
- b) gdy Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przez Bank prowadzący ten rachunek, z którego może skorzystać po dokonaniu przez Bank zwrotu środków na rzecz Nabywcy,
- c) gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 Ustawy, z którego może skorzystać w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia zawarcia Umowy,
- d) niewykonania przez Dewelopera obowiązku poinformowania Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku w terminie 10 (dziesięciu) dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową o dokonanej zmianie i przekazania Nabywcy oświadczenia z tego banku lub kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy - z którego może skorzystać w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 487) wobec Banku, po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości w/w informacji,
- e) nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy,
- f) stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy,
- g) gdy syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe,
- h) zmiany Ceny Lokalu w wyniku podwyższenia stawki podatku VAT, z którego może skorzystać w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o zmianie Ceny, w związku z podwyższeniem wysokości stawki podatku VAT,
- i) gdy powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego ustalona w wyniku pomiaru powykonawczego różni się od powierzchni użytkowej projektowanej o więcej niż + 2,0%/- 2,0%, z którego może skorzystać w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o różnicach w powierzchni, prawo to nie przysługuje w przypadku, gdy zmniejszenie bądź zwiększenie powierzchni Lokalu Mieszkalnego jest wynikiem zamówionych przez Nabywcę Zmian Lokatorskich.

Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia wpisanego na rzecz Nabywcy na podstawie Umowy w księdze wieczystej, złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy:

- a) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego na poczet Ceny w terminie lub wysokości określonej w Umowie, pomimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że opóźnienie jest spowodowane działaniem siły wyższej,
- b) w przypadku niestawienia się Nabywcy do dokonania odbioru Lokalu Mieszkalnego w terminie oznaczonym w zawiadomieniu lub niestawienia się do podpisania Umowy Przeniesienia Własności Lokalu na Nabywcę, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się jest spowodowane działaniem siły wyższej.

W przypadku odstąpienia przez Dewelopera od Umowy, Nabywca zobowiązuje się złożyć Deweloperowi oświadczenie woli zawierające zgodę na wykreślenie roszczenia wpisanego na rzecz Nabywcy na podstawie Umowy w księdze wieczystej, złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od Umowy.

INNE INFORMACJE

I. Deweloper informuje, że:

brak jest obciążeń hipotecznych na rzecz instytucji finansowych, które powodowałyby konieczność uzyskiwania zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu i jej przeniesienie na nabywcę a w przypadku obciążenia nieruchomości hipoteką Deweloper przedstawi Nabywcy 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 zaistnieje.

II. Istnieje możliwość 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 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. Środki pieniężne zgromadzone w Banku Nowym S.A. prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 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 Nowego S.A.
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Bank Nowy S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych: znaku słowno – graficznego Bank Nowy S.A.

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 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

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

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena lokalu mieszkalnego oznaczonego w Projekcie Budowlanym, nr 1, zwanego dalej „Lokalem Mieszkalnym” - 1282604 zł brutto (jeden milion dwieście osiemdziesiąt dwa tysiące sześćset cztery zł).	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	149,14 m ² Do Lokalu Mieszkalnego przynależeć będzie garaż oznaczony w projekcie budowlanym, nr 1, o projektowanej powierzchni użytkowej 15,28 m ² , która będzie wliczana do powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego i ujawniona zostanie w założonej dla tego Lokalu Mieszkalnego księdze wieczystej.	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	8600 zł/m ²	
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	31 XII 2026	
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	2 kondygnacje nadziemne
	Technologia wykonania	Załącznik nr 5 pod nazwą ”Standard wykończenia lokalu 1”
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Załącznik nr 5 pod nazwą ”Standard wykończenia lokalu 1”
	Liczba lokali w budynku	2
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	4 miejsca postojowe, po 2 dla każdego lokalu.
	Dostępne media w budynku	Prąd, woda z sieci wodociągowej, ogrzewanie i ciepła woda użytkowa zasilane gazowym kotłem kondensacyjnym, odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, wentylacja grawitacyjna, punkt dostępowy do internetu oraz instalacja domofonowa.
	Dostęp do drogi publicznej	Zapewniony.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Usytuowanie Lokalu Mieszkalnego w budynku zostało szczegółowo określone w załączniku nr 3 do Prospektu Informacyjnego - „Karta lokalu 1”.	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia użytkowa i układ pomieszczeń zgodnie z załącznikiem nr 3 do Prospektu Informacyjnego - „Karta lokalu 1”. Standard prac wykończeniowych zgodnie z Załącznikiem nr 5 pod nazwą “Standard wykończenia lokalu 1”	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy. Zaświadczenie może być wydane dopiero po oddaniu Budynku do użytkowania.	

Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	30 XII 2026
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy.
Cenę 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 upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. 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;
2. 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);
3. Rzut Lokalu Mieszkalnego - „Karta lokalu”;
4. Harmonogram prac - “Harmonogram”;
5. Standard wykończenia - “Standard wykończenia lokalu”.