

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu

22.12.2025 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

dla przedsięwzięcia deweloperskiego realizowanego przy ul. Sanockiej – etap I (budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących dwulokalowych – BM3 (ul. Sanocka 15B) oraz BM4 (ul. Sanocka 15C)).

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Smart Development Sanocka Sp. z o.o. (dawniej: Smart Development Glebowa Sp. z o.o.), KRS 0001161498	
Adres	Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej oraz biura sprzedaży: ul. Garbary 95/10, 61-757 Poznań	
Numer NIP REGON	NIP: 7831925023	REGON: 541164292
Numer telefonu	+48 662 670 008	
Adres poczty elektronicznej	biuro@smartdg.pl	
Numer faksu	-----	
Adres strony internetowej dewelopera	Stron dewelopera: www.smartdg.pl; strona inwestycji: www.willesanocka.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	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----

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 i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹⁾	Poznań, ul. Sanocka 15, dz. nr 2/8 (planowany podział na 5 działek zgodnie z operatem P.3064.2025.6984: działki budowlane o projektowanej numeracji 2/64, 2/63, 2/62 i 2/61 oraz działka stanowiąca drogę wewnętrzną o projektowanej numeracji 2/65), obręb 0010 – Krzesiny, arkusz mapy 08.
Numer księgi wieczystej	PO2P/00051680/3
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Hipoteka umowna do kwoty 7.807.300,00 złotych (siedem milionów osiemset siedem tysięcy trzysta złotych) na rzecz Banku Spółdzielczego Duszniki z siedzibą w Szamotułach, REGON 000506047, KRS 0000085952. Wierzytelności: 1. kapitał, odsetki i inne należności uboczne określone w oświadczeniu będącym podstawą wpisu, umowa nr kr-25-01125/19001830 z dnia 12.11.2025r.

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

	2. kapitał, odsetki i inne należności uboczne określone w oświadczeniu będącym podstawą wpisu, umowa nr kr-25-01126/19001830 z dnia 12.11.2025r.	
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⁾	BRAK	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Plan ogólny na etapie ponownego uzgadnianie: https://www.mpu.pl/mim/wortals/mpu/plan-ogolny-w-opracowaniu,p,78741,78744.html?wo_id=1764
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	BRAK
	Miejscowy plan odbudowy	BRAK
	Inne ⁴⁾	NIE DOTYCZY
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	BRAK MPZP
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	

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

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

⁴⁾ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:

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

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	BRAK MPZP
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie 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 ⁵⁾	Przeznaczenie terenu	BRAK MPZP W ODLEGŁOŚCI DO 100 M OD GRANICY TERENU INWESTYCJI DEWELOPERSKIEJ
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Zabudowa mieszkaniowa (budynki dwulokalne w zabudowie wolnostojącej) – zgonie z decyzją 370/2024 zrealizowane mogą być 4 budynki
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Powierzchnia zabudowy każdego budynku nie więcej niż 125 m ² , szerokość elewacji: od ul. Sanockiej w przedziale od 8m do 11m, od strony

		projektowanej drogi dojazdowej w przedziale od 12m do 13,5m.
	forma architektoniczna	Budynki w kształcie regularnego prostokąta, bez balkonów, z dachami skośnymi 20°-45°
	usytuowanie linii zabudowy	Obowiązująca linia zabudowy – wyznaczona w odległości 12m od ul. Sanockiej (dotyczy pierwszego budynku, który musi być styczny przynajmniej jednym punktem do wyznaczonej linii). Maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – (od strony projektowanej drogi dojazdowej) – wyznaczona w odległości 7m od wschodniej granicy terenu).
	intensywność wykorzystania terenu	Pow. zabudowy nie więcej niż 20% powierzchni terenu – z zastrzeżeniem, że powierzchnia każdego z budynków, nie może być większa niż 125 m ² .
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak wymagań - Teren objęty przedsięwzięciem deweloperskim znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.
	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	Inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Sanockiej, jednym zjazdem na projektowaną drogę wewnętrzną.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zasilanie w energię elektryczną: ENEA Zapotrzebowanie na wodę: Aquanet S.A. Odprowadzanie ścieków: Aquanet S.A. Źródło ciepła: zgodnie z uchwałą nr

		XXXIX/942/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18.12.2017 r. Gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Poznania.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Min. 35% dla terenu inwestycji.
	nadziemna intensywność zabudowy	Budynki do 2 kondygnacji
	wysokość zabudowy	Wysokość okapu w przedziale od 5m do 6,2m. Wysokość kalenicy w przedziale od 9m do 9,5m.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym6) , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	<ul style="list-style-type: none"> • MPZP projektowanej ulicy zbiorczej, w rejonie ulicy Pokrzywno w Poznaniu (Uchwała Rady Miasta Poznania nr LVIII/760/V/2009 z dnia 7 lipca 2009 r.). • MPZP Terenów Poznańskiego Centrum Logistycznego Franowo-Żegrze w Poznaniu (Uchwała Rady Miasta Poznania nr XL/419/V/2008 z dnia 8 lipca 2008 r.).
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	brak
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	brak
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	brak
	miejscowych planach odbudowy	brak
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	brak
	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	<ul style="list-style-type: none"> • Wydanie decyzji ZRID - rozbudowa pasa drogowego ul. Pokrzywno w rejonie skrzyżowania z ul. Torową i Urszulanek (budowa chodnika i przejść dla pieszych) – Decyzja nr 46/2025 • Zgłoszenie przebudowy drogi polegająca na przebudowie platform przystankowych POKR02 i POKR 02 Pokrzywno wraz z chodnikiem oraz wymianą fragmentu nawierzchni jezdni w pasie

		drogowym ulicy Pokrzywno (spr_UA-VII.6743.2445.2024)
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	brak
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	<ul style="list-style-type: none"> • Zgłoszenie budowy sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego ciśnienia - spr_UA-VII.6743.968.2025 (położenie: ul.Pokrzywno, obr.Krzesiny ark.08 dz.17, ul.Pokrzywno, obr.Krzesiny ark.07, dz.2/22, 2/23, 2/21, ul.Pokrzywno, obr. Krzesiny ark.18 dz.14); • Zgłoszenie budowy sieci elektroenergetycznej obejmująca napięcie znamionowe nie wyższe niż 15kV - spr_UA-VII.6743.392.2025 (położenie: ul.Pokrzywno nr 176,17c, obr.Krzesiny ark.07 dz.2/23,2/21, ul.Pokrzywno nr 15, obr.Krzesiny ark.08 dz.17, ul.Pokrzywno nr 17, obr.Krzesiny ark.18 dz.14, ul.Pokrzywno nr 18c, obr.Krzesiny ark.07 dz.2/22); • Ustalenie lokalizacji celu publicznego - budowa małogabarytowej stacji transformatorowej wraz z podziemnymi liniami kablowymi (decyzja nr 156/2024), położenie: ul.Ropczycka nr brak, obr.Krzesiny ark.10, dz.2/2, 4/77, 7, 6, 4/30, ul.Pokrzywno, obr.Krzesiny ark.18 dz.16, 17 • Pozwolenie na budowę budynku magazynowo-biurowo-laboratoryjnego oraz kontenerowej stacji transformatorowej i zbiornika przeciwpożarowego z przepompowni (decyzja 646/2024), lokalizacja: ul. Torowa nr brak, obr. Kobyłepole ark.47 dz.1/31

	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	brak
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 nr 198/2025 z dnia 31.03.2025 r. – wydana przez Prezydenta Miasta Poznania (Przeniesiona na Smart Development Glebowa Sp. z o.o. decyzją z dnia 15.05.2025 r. – po zmianie nazwy obecnie Smart Development Sanocka Sp. z o.o.)	
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 i zakończenia robót budowlanych	15.10.2025 r. – rozpoczęcie budowy 15.06.2027 r. – planowany termin zakończenia budowy	

* Niepotrzebne skreślić.

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1 zadanie inwestycyjne polegające na budowie 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie wolnostojącej
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Minimalny odstęp między budynkami: ok 11m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Ostateczna wielkość powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego określona zostanie w drodze pomiaru powykonawczego wykonanego zgodnie z normą ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne i inne – 25% Kredyt Deweloperski – 75%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy Duszniki z siedzibą w Szamotułach (dalej „Bank” lub „Bank Spółdzielczy Duszniki”)
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny7)	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>1. Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 6 Ustawy zapewnia Nabywcy środek ochrony w postaci Rachunku prowadzonego dla Dewelopera przez Bank na podstawie zawartej dnia _____ pomiędzy Bankiem, a Deweloperem Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego:</p> <p>Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat</p> <p>2. Umowa deweloperska lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 zawierane są pomiędzy Deweloperem a nabywcą w formie aktu notarialnego i określa m.in. prawa i obowiązki stron, terminy ich wypełnienia, w tym sposoby ich udokumentowania, a także zakres i sposoby wykonywania transakcji oraz terminy przeprowadzania rozliczeń.</p> <p>3. Zawarcie umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 ustawy, w formie aktu notarialnego, skutkuje wyłączeniem środków znajdujących się na rachunku:</p> <ul style="list-style-type: none"> - z postępowania egzekucyjnego skierowanego przeciwko deweloperowi - z masy upadłościowej w razie ogłoszenia upadłości dewelopera, środki zgromadzone na rachunku stanowią osobną masę upadłości służącą zaspokojeniu 	

	<p>w pierwszej kolejności nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych objętych zadaniem,</p> <p>- z masy spadkowej w przypadku śmierci Dewelopera będącego osobą fizyczną,</p> <p>4. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 ustawy stanowi integralną część umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego i nie może ulec zmianie bez zgody Banku pod rygorem jej wypowiedzenia. W przypadku zmiany treści Umowy Deweloper zobowiązany jest do przedłożenia do Banku stosownego aneksu w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia powstania zmiany.</p> <p>5. Przyporządkowane przez Bank numery kont technicznych dla poszczególnych nabywców Deweloper wpisuje do umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 ustawy</p> <p>6. Wpłaty środków pieniężnych przez poszczególnych nabywców na rachunek powierniczy, za pośrednictwem kont technicznych, odbywać się będą na warunkach i w terminach określonych w danej Umowie deweloperskiej, zgodnie z postępowaniem realizacji zadania inwestycyjnego i w wysokości uzależnionej od faktycznego stopnia realizacji poszczególnego etapu zadania inwestycyjnego określonego w jego harmonogramie, po zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego.</p> <p>7. Jeżeli Deweloper wywiąże się z obowiązków określonych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz w ustawie deweloperskiej, wówczas Bank dokona wypłaty należnych Deweloperowi środków z Rachunku po każdorazowym potwierdzeniu zakończenia realizacji danego etapu zadania inwestycyjnego, zgodnie z harmonogramem zadania inwestycyjnego, nie wcześniej jednak niż po 30 (trzydziestu) dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 ustawy.</p> <p>8. W przypadku zakończenia ostatniego etapu zadania inwestycyjnego, określonego w jego harmonogramie, Bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 ustawy, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.</p> <p>9. Przed wypłatą środków Bank dokonuje kontroli realizacji poszczególnych etapów zadania ujętych w harmonogramie zadania inwestycyjnego, kontrola obejmuje co najmniej zakres określony w art. 17 Ustawy, w tym sprawdzenie dokumentacji związanej z realizacją zadania oraz ocenę stanu faktycznego i dokonywana jest przez podmiot zewnętrzny, z którym Bank podpisał umowę o współpracy.</p> <p>10. Deweloper wyraża zgodę na przeprowadzenie kontroli przez podmiot zewnętrzny, koszt kontroli ponosi Deweloper.</p> <p>11. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów.</p> <p>12. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek.</p> <p>13. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez jedną ze stron, Bank</p>
--	---

	<p>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.</p> <p>14. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 w sposób inny niż określony w art. 43 Ustawy, strony tej umowy powinny przedstawić zgodne oświadczenia woli (porozumienie) o sposobie podziału środków zgromadzonych na rachunku przez nabywcę i zaewidencjonowanych na rachunku technicznym.</p> <p>15. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera.</p>		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy Duszniki z siedzibą w Szamotułach		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap realizacji inwestycji	Zakres etapu inwestycji	Udział kosztów etapu w ogólnych kosztach inwestycji
	ETAP 1 do 20.10.2025	- zakup gruntu, - opracowanie projektu budowlanego, - uzyskanie pozwolenia na budowę, - przygotowanie placu budowy;	25%
	ETAP 2 do 15.04.2026	- ławy i ściany fundamentowe, - zasypka i instalacja podposadzkowa, - podbeton podłogi na gruncie, - ściany nośne parteru, - strop nad parterem, - schody wewnętrzne, - ściany nośne piętra i ściany szczytowe, - ściany działowe;	25%
	ETAP 3 do 01.09.2026	- konstrukcja dachu, pokrycie dachu + orynnowanie, - stolarka okienna, - inst. elektryczna (podtynkowa), - inst. wod-kan (podtynkowa i natynkowa);	25%
	ETAP 4 do 31.12.2026	- tynki wewnętrzne, - ocieplenie zewnętrzne wraz z elewacją, - posadzki betonowe;	15%
	ETAP 5 do 15.06.2027	- ocieplenie nad piętrzem, - zabudowy GK, - inst. el., wod-kan, gaz (osprzęt), - drzwi zewnętrzne, - przyłącza: wod-kan, gaz, elektroenergetyczne, - zagospodarowanie zewnętrzne terenu – ogrodzenie, utwardzenie terenu, - zawiadomienie przez dewelopera o zakończeniu budowy przy jednoczesnym braku sprzeciwu ze strony właściwego organu lub uzyskanie przez dewelopera	10%

		ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>Deweloper nie przewiduje możliwości waloryzacji ceny ze względu na wzrost cen, towarów i usług konsumpcyjnych za dany rok (inflację).</p> <p>Wysokość Ceny może ulec zmianie w przypadku zmiany stawki podatku VAT. W przypadku obniżenia stawki VAT przed dokonaniem zapłaty poszczególnych części Ceny za lokal mieszkalny niezapłacone części Ceny ulegną one odpowiedniemu zmniejszeniu. W przypadku podwyższenia stawki VAT przed dokonaniem zapłaty poszczególnych części Ceny deweloper będzie mógł odpowiednio podwyższyć nieuiszczone jeszcze części Ceny za lokal mieszkalny.</p>		
<p>WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM</p>			
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r, o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	<p>Zgodnie z art. 43 i 44 ustawy:</p> <p>Art. 43. 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5:</p> <p>1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36;</p> <p>2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2;</p> <p>3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;</p> <p>4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;</p> <p>5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;</p> <p>6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów;</p> <p>7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1;</p> <p>8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2;</p> <p>9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie;</p>		

	<p>10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;</p> <p>11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15;</p> <p>12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.</p> <p>2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.</p> <p>4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3.</p> <p>5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1.</p> <p>7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p>8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p>Art. 44. 1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy.</p> <p>2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.</p> <p>3. 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 deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5.</p> <p>4. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o</p>
--	--

	<p><i>którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.</i></p>
<p>INNE INFORMACJE</p>	
<p>I. Informacja o:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; W przypadku obciążenia nieruchomości hipoteką, zgoda na wykreślenie hipoteki na rzecz Nabywcy, który na podstawie umowy deweloperskiej uprawniony jest do nabycia prawa własności nieruchomości, zostanie wydana pod warunkiem, że Nabywca dokona wpłaty 100% ceny sprzedaży brutto przedmiotowej nieruchomości na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy; 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. 	
<p>II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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: <ol style="list-style-type: none"> 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: <ol style="list-style-type: none"> a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, 	

- jeżeli takie obciążenie istnieje,
- b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem 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, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Bank Spółdzielczy Duszniki z siedzibą w Szamotułach korzysta także z następujących znaków towarowych:



Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej, o której mowa w 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.