

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

**Data
sporządzenia
prospektu
15.09.2025**

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Paweł ApolinarSKI prowadzący działalność gospodarczą pod firmą „ApolinarSKI Paweł - FIRMA HANDLOWO-USŁUGOWA”	
Adres	Adres siedziby: ul. Powstańców Wielkopolskich 6a, 64-140 Włoszakowice Adres punktu, w którym przedstawiana jest oferta lokali: ul. Kwiatowa 19B/1 , 64-140 Włoszakowice	
Nr NIP i REGON	NIP: 697-112-58-07	REGON: 410327614
Nr telefonu	+48 603 922722	
Adres poczty elektronicznej	biuro@apolinarskideweloper.pl	
Nr faksu	BRAK	
Adres strony internetowej dewelopera	https://www.apolinarskideweloper.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Budynek wielorodzinny 24 lokale mieszkalne

Adres	64-140 Włoszakowice ul. Działkowa 5 , 7; działka nr 178/25,178/26,178/27
Data rozpoczęcia	2021-01-25
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	2023-10-19

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Domy jednorodzinne dwulokalne

Adres	64-140 Włoszakowice ul. Gajowa 12,12A,14,14A działka nr 474/12 i 474/13
Data rozpoczęcia	2023-04-27
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	2025-02-19

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Domy jednorodzinne dwulokalne

Adres	64-140 Włoszakowice ul. Jesienna 16F,16G; działka nr 466/12 i 467/6
Data rozpoczęcia	2024-04-26
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	2025-07-28

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, nr działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	64-140 Włoszakowice, dz. nr 178/21 i 178/22 ul. Zielona	
Numer księgi wieczystej	PO1L/00067218/8, PO1L/00067217/1	
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	Bezpośrednie sąsiedztwo: tereny zielone, tereny mieszkaniowe o niskiej i średniej intensywności zabudowy; budynki mieszkalne wielorodzinne i jednorodzinne. Tereny przemysłowo-składowe, usług różnych i handlu .Tereny ogródków działkowych . Dalsze sąsiedztwo: linia kolejowa, tereny przemysłowo-składowe, tereny mieszkaniowe o wysokiej i średniej intensywności zabudowy, tereny usług różnych i handlu, oświaty, zdrowia, zieleni parkowej, ogródków działkowych, wód powierzchniowych, ulic zbiorczych, ulic dojazdowych, drogi powiatowe.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak planu ogólnego gminy, brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, brak miejscowego planu odbudowy.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Brak MPZP dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak MPZP dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak MPZP dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak MPZP dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak MPZP dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak MPZP dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak MPZP dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak MPZP dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak MPZP dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak MPZP dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak MPZP dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak MPZP dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak MPZP dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
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	Brak MPZP dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak MPZP dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak MPZP dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak MPZP dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak MPZP dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak MPZP dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak MPZP dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
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	Brak lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego zadaniem inwestycyjnym
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Szerokość elewacji frontowej – od 15,0m do 19,0m

	forma architektoniczna	Geometria dachu budynku: - dach stromy dwuspadowy, symetryczny, o nachyleniu połaci dachowych od 12' do 35; - ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść; - kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – równoległy
	usytuowanie linii zabudowy	-nieprzekraczalna linia zabudowy- zgodnie z załącznikiem nr 1 do decyzji - odległości zabudowy od pozostałych granic działki zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz 1225 ze zm.)
	intensywność wykorzystania terenu	do 0,468
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	-nakaz zastosowania takich rozwiązań organizacyjnych i technologicznych, które spowodują, że faza budowy przedsięwzięcia , w tym w zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza oraz emisji hałasu, nie spowoduje przekroczenia standardów jakości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny; -nakaz zastosowania na etapie budowy i eksploatacji , rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych; -inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz 1839) -zgodnie z art. 96 ust.1 ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U.z 2023r. poz. 1094 ze zm.) organ rozważył czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 i uznał, że oddziaływanie, o którym mowa wyżej nie powinno wystąpić

	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE DOTYCZY
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Zachować i zgłosić ewentualne napotkane obiekty archeologiczne do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Lesznie przy ul. Komeńskiego 6, 64-100 Leszno.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	NIE DOTYCZY
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Ilość miejsc parkingowych - 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny; Obsługa komunikacyjna – zjazd z ul. Zielonej (pełniącej funkcje drogi publicznej – gminnej), stanowiącej działki oznaczone nr ew. 178/10 i 178/18, każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1) zaopatrzenie w wodę z przyłącza z sieci wodociągowej –zgodnie z opinią o możliwości dostawy wody i odbioru ścieków nr GZK.522.MC.144.2024 z dnia 17.01.2024r.; 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z przyłącza z sieci elektroenergetycznej- zgodnie z zapewnieniem dostaw energii elektrycznej ENEA Operator Sp. z o.o. nr ZD/25457/2024 z dnia 16.12.2024 r 3) zaopatrzenie w energię ciepłą – nakaz stosowania do wytwarzania energii do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności, w tym opalanych drewnem, z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii; w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi; 4) odprowadzanie ścieków do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej do szczelnego zbiornika bezodpływowego o pojemności do 10,0m ³ 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie

		nieutwardzonym lub do 4 zbiorników do wód opadowych o pojemności każdego do 3,0 m ³ 6) gospodarowanie odpadami-postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie mniej niż 0,25
	nadziemna intensywność zabudowy	. -maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,468 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy : 0,416 - udział powierzchni zabudowy do 0,156, tj. do 240,24m ²
	Wysokość zabudowy	maksymalnie 11,5m
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie przewiduje się w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, a także znanych innych inwestycji komunalnych, w szczególności oczyszczalni ścieków, spalarni śmieci, wysypisk, cmentarzy.
	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	BRAK
	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	BRAK
	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
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 350/2025 z dnia 31 lipca 2025 r. wydana przez Starostę Leszczyńskiego	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	BRAK	
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	Termin rozpoczęcia robót budowlanych: 5 sierpnia 2025r. Termin zakończenia robót budowlanych: 31 grudnia 2026r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	liczba budynków	Jeden budynek mieszkalny wielorodzinny (12 lokali mieszkalnych)
	Rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Ostateczna wielkość powierzchni użytkowej budynku określona zostanie w drodze pomiaru powykonawczego wykonanego zgodnie z obowiązującą normą PN-ISO 9836:2022-07. Do obmiaru będą uwzględniane ściany przewidziane w projekcie budowlanym, co oznacza, że jeśli na życzenie nabywcy nastąpiło dobudowanie ścian działowych to zajmowana przez nie powierzchnia zaliczana będzie w całości do powierzchni budynku, a jeśli nastąpiło usunięcie ścian przewidzianych w projekcie budowlanym to powierzchnia, którą zajmowałyby nie będzie uwzględniana przy ustalaniu powierzchni budynku. Przez lokal mieszkalny należy rozumieć wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku pomieszczenie lub zespół pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	100% środki własne
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	BRAK
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	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: 1. należący do Dewelopera rachunek powierniczy, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, z późniejszymi zmianami), służący do gromadzenia środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej lub umowie, o której 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 („ustawa”), zwanej dalej „umową” albo umowy przedwstępnej do tych umów, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w umowie;

2. Deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego. W przypadku wyodrębnienia z przedsięwzięcia deweloperskiego zadania inwestycyjnego, Deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego odrębnie dla każdego zadania inwestycyjnego;
3. Deweloper jest obowiązany do posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej umowy w ramach tego przedsięwzięcia lub zadania;
4. 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, w której stroną jest Nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat;
5. 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 innych trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego;
6. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego/zadania inwestycyjnego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego/zadania inwestycyjnego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera. Koszty kontroli ponosi Deweloper;
7. Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne (wpłacone przez Nabywcę) zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 umowy i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu mieszkalnego. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach, 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 ww. umowy, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca;

8. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego prowadzony jest ten rachunek;
9. koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera;
10. Deweloper ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny odpowiednio do środka ochrony tj. otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, na zasadach określonych w art. 49 Ustawy.
11. w przypadku odstąpienia od umowy zgodnie z art. 43 ustawy, przez jedną ze stron tej umowy, Bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki, z tytułu dokonywanych wpłat, pomniejszone o udział przypisany danemu nabywcy w wypłatach dokonanych na rzecz Dewelopera, zgodnie z prowadzoną w Banku ewidencją wpłat i wypłat na koncie ewidencyjnym, bez żadnych potrąceń, kar umownych i innych należności zastrzeżonych w tej umowie, niezwłocznie po przedłożeniu przez Nabywcę dokumentów określonych w umowie o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego, tj.:

I. Gdy Nabywca odstąpi od umowy na podstawie art. 43 ust. 1 ustawy, ma obowiązek przedstawić:

- 1) dokument tożsamości;
- 2) oświadczenie o odstąpieniu od tej umowy we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia, zgodę nabywcy na wykreślenie roszczenia, o którym mowa w art. 38 ust. 2 ustawy, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi lub oświadczenie nabywcy, że nie złożono wniosku o wpis tego roszczenia do księgi wieczystej;
- 3) oryginał lub poświadczony notarialnie dowód doręczenia deweloperowi oświadczenia, o którym mowa w pkt 2;
- 4) umowę, od której odstąpił, jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu;
- 5) pisemne oświadczenie nabywcy, w którym wskazany został numer rachunku bankowego nabywcy (cesjonariusza), na który mają być przekazane środki wpłacone przez tego Nabywcę na rachunek za pośrednictwem konta ewidencyjnego.

II. Gdy deweloper odstąpi od umowy na podstawie art. 43 ustawy, wraz z dyspozycją wypłaty Nabywca ma obowiązek przedstawić:

- 1) dokument tożsamości;
- 2) oświadczenie Dewelopera o odstąpieniu od tej umowy we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia;
- 3) umowę, od której odstąpił deweloper, jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu;
- 4) oświadczenie nabywcy, o którym mowa w pkt.I ppkt 5

	12. w przypadku rozwiązania umowy 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 koncie ewidencyjnym; wraz z dyspozycją wypłaty Nabywca lub deweloper ma obowiązek przedstawić dokument tożsamości 13. Bank wypłaca środki zgromadzone na rachunku w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń woli oraz dokumentów określonych w umowie o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego 14. Bank prowadzący otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy przetwarza dane osobowe nabywców na potrzeby związane z prowadzeniem tego rachunku oraz utworzonych w jego ramach kont technicznych dla poszczególnych nabywców.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ZGB Bank S.A. z siedzibą w Poznaniu
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszego prospektu informacyjnego.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	W przypadku zmiany stawki podatku VAT w czasie realizacji umowy, przed całkowitą zapłatą Deweloperowi przez Nabywcę ceny za przedmiot umowy, różnica pomiędzy podatkiem należnym a podatkiem wliczonym w cenę określoną w umowie zostanie naliczona od części ceny niezapłaconej Deweloperowi przez Nabywcę i płatna będzie przez Nabywcę w terminie wskazanym w fakturze VAT wystawionej przez Dewelopera. Zmiana ceny z powyższych względów nie wymaga zmiany umowy. Jeżeli Nabywca nie zaakceptuje tak zwiększonej ceny, będzie mu przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania od Dewelopera pierwszej faktury uwzględniającej zmianę stawki podatku VAT. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia z przyczyn o których mowa wyżej, z zastrzeżeniem kwot wypłacanych Nabywcy przez Bank, wpłaty wniesione przez Nabywcę zostaną zwrócone przez Dewelopera w terminie 30 dni licząc od dnia następującego po dniu otrzymania przez Dewelopera oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy i zgody Nabywcy wyrażonej w formie z podpisami notarialnie poświadczonymi na wykreślenie roszczenia Nabywcy w dziale III księgi wieczystej. Kwota pozostająca na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym zostanie przelana bezpośrednio przez Bank na podstawie przedłożonego w Banku zgodnego oświadczenia Dewelopera i Nabywcy co do podziału tych środków, dowodu tożsamości Nabywcy oraz oświadczenia wskazującego numer rachunku bankowego, na który należy dokonać wypłaty środków z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, niezwłocznie od dnia przedłożenia przez Nabywcę w Banku kompletu dokumentów.
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:

- 1) jeżeli umowa nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 ustawy albo elementów, o których mowa w art. 36 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 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 z niej wynikającym;
- 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 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 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 domu jednorodzinnego 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, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy 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 pkt 7, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy. W przypadku, o którym mowa w pkt 8, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w pkt 9, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej

wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy.

Ponadto Nabywcy przysługuje umowne prawo do odstąpienia od umowy w przypadku określonym w rubryce „Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji”.

Nabywcy przysługuje ponadto prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Dewelopera do odbioru lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot umowy deweloperskiej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Dewelopera jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Jeżeli Nabywca zamierza sfinansować nabycie przedmiotów umowy deweloperskiej z kredytu, to w razie nieuzyskania go w terminie sześćdziesięciu dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej, Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia uzyskania negatywnej decyzji kredytowej.

Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z umowy mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

W przypadku skorzystania przez Dewelopera z prawa odstąpienia od umowy z przyczyn, o których mowa powyżej, z zastrzeżeniem kwot zwracanych Nabywcy przez Bank, Deweloper zwróci kwoty wpłacone przez Nabywcę niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni licząc od dnia następującego po dniu otrzymania przez Nabywcę oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej przez Dewelopera.

W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera, Nabywcy zobowiązani są wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości.

Obowiązki dewelopera w przypadku odstąpienia nabywcy od umowy

W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów

związanych z odstąpieniem 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 terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 ustawy, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.

Skuteczność odstąpienia

Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonym. W przypadku odstąpienia od umowy przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 ustawy, Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 ustawy. W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, Stronie nabywającej nie przysługuje prawo żądania zwrotu kosztów wykonania przez Dewelopera na zlecenie Strony Nabywającej prac dodatkowych, nie przewidzianych umową i prospektem informacyjnym.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 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 zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli taki obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na Nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 2) W przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku 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 lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na Nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Nie dotyczy.

II Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z: 1) aktualnym stanem księgi wieczystej

prowadzonej dla nieruchomości; 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej; 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu; 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku: a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku, b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej; 5) projektem budowlanym; 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu; 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu; 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; 9) dokumentem potwierdzającym: a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na Nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na Nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na Nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

W lokalu przedsiębiorstwa przy ulicy Działkowej 5/4 we Włoszakowicach istnieje możliwość zapoznania się przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniami na budowę
- 4) zeznaniem PIT dewelopera za ostatnie dwa lata
- 5) projektem budowlanym;

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w SGB-Bank S.A. z siedzibą w Poznaniu, 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 SGB-Bank S.A. z siedzibą w Poznaniu,
- 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,
- SGB Bank S.A. z siedzibą w Poznaniu korzysta także z następujących znaków towarowych:



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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r., poz. 2488).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

Przedsięwzięcie deweloperskie finansowane będzie w sposób, który nie będzie skutkował obciążeniem hipoteką nieruchomości, na której realizowane będzie ww. przedsięwzięcie.