

PROSPEKT INFORMACYJNY**CZĘŚĆ OGÓLNA****I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	Constructa Wierzbowa Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu, KRS: 0001185582 <i>Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)</i>
Adres	ul. Małopolska 12/1, 60-616 Poznań <i>Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych</i>
Nr NIP i REGON	7812093248 <i>NIP, o ile został nadany</i> 542301928 <i>REGON, o ile taki posiada</i>
Nr telefonu	Tel.: 61 86 90 304, Dział sprzedaży: 731 019 519
Adres poczty elektronicznej	sekretariat@constructa.com.pl, mieszkania@constructa.com.pl
Nr faksu	+48 61 864 27 39
Adres strony internetowej dewelopera	www.constructa.com.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA – HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Constructa Wierzbowa Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu, KRS: 0001185582 jest spółką celową założoną dla zrealizowania przedsięwzięcia deweloperskiego przy ul. Grobla 19 b. Spółka jest spółką zależną Constructa Plus Sp. z o.o. NIP 7780159598 REGON 632075550

Poniżej przykłady ukończonych przedsięwzięć deweloperskich

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Poznańska 1, Poznań
Data rozpoczęcia	15.04.2015 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	28.01.2017 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Krysiowicza 3 i 3a, Poznań (kamienica „Żelazko”)
Data rozpoczęcia	12.10.2017 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	6.08.2019 r.

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Ul. Kościelna 23
Data rozpoczęcia	06.04.2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	30.03.2023

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU**

Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	Inwestycja zlokalizowana jest w Poznaniu przy ul. Grobla 19b (skrzyżowanie z ul. Wierzbowa), na działce ewidencyjnej nr 20 , ark. 31, obręb 0051 Poznań.
Numer księgi wieczystej	PO1P/00043188/8
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak wpisów w dziale IV księgi wieczystej.
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	<p>Teren inwestycji zlokalizowany jest w ścisłym centrum Poznania, w obrębie historycznego Starego Miasta. – ok. 600 m od granic płyty Starego Rynku stanowiącej jeden z najczęściej odwiedzanych punktów w mieście W sąsiedztwie znajduje się ulica Garbary, która jest jedną z głównych ulic tej części miasta, charakteryzującą się stałym, wysokim natężeniem ruchu pojazdów osobowych oraz komunikacji miejskiej, co stanowi ciągłe źródło hałasu i emisji spalin.</p> <p>W kierunku południowo-wschodnim od granic terenu inwestycji w odległości ok. 300 m znajduje się Most Świętego Rocha. Tuż obok niego wznoszą się Mosty Berdychowskie, przeznaczona dla pieszych i rowerzystów. Oba te obiekty prowadzą bezpośrednio na prawy brzeg rzeki, na teren Kampusu Politechniki Poznańskiej. W jego sąsiedztwie, tuż przy moście, usytuowany jest także zabytkowy kościół św. Rocha. Na zachód od planowanej inwestycji położony jest Plac Bernardyński służący za miejskie targowisko. W jego otoczeniu koncentrują się liczne punkty usługowe, w tym urzędy, apteki i placówki medyczne. Przy samym placu mieści się również Liceum Ogólnokształcące św. Marii Magdaleny. Z kolei w kierunku północno-zachodnim rozciąga się obszar Starego Miasta, stanowiący centrum funkcji turystycznych, gastronomicznych i kulturalnych. Zlokalizowane są tam liczne restauracje, kawiarnie, bary, muzea oraz zabytkowe kościoły, które mogą generować uciążliwości świetlne, pochodzące z oświetlenia ulicznego,</p>

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

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

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

	<p>szyldów i witryn lokali usługowych oraz uciążliwości zapachowe, związane głównie z działalnością gastronomiczną.</p> <p>Na południe od planowanej inwestycji, wzdłuż ulicy Grobla, znajdują się tereny zielone – Skwer Ignacego Łukasiewicza. W odległości ok. 100 m znajduje się zabytkowy kompleks Starej Gazowni. Na północny wschód od analizowanego obszaru rozciągają się tereny rekreacyjne nad Wartą, obejmujące Park Stare Koryto Warty oraz przestrzeń rozrywkowa KontenerART (ok. 200 m od granic terenu inwestycji).</p> <p>Najbardziej uciążliwe dla tej lokalizacji będzie rozpoczynająca się jesienią 2025 roku przebudowa Mostu Bolesława Chrobrego, która stanowi obecnie największe wyzwanie komunikacyjne dla tej części centrum Poznania. Inwestycja ta znacząco wpłynie na organizację transportu w mieście na okres minimum trzech lat. Zamknięcie komunikacyjne tej części miasta i związane z tym przekierowanie ruchu kołowego oraz całkowite wstrzymanie ruchu tramwajowego na trasie katedralnej będą bardzo utrudniać codzienną komunikację, wymuszając na mieszkańcach korzystanie z wydłużonych objazdów. W tym czasie rozpocznie się również budowa trasy tramwajowej na ulicy Ratajczaka (ok. 1 km od granic terenu inwestycji), z którą również związane są zmiany komunikacyjne.</p> <p>Zgodnie z informacją udzieloną przez Zarząd Dróg Miejskich w Poznaniu w promieniu 1 km od realizowanej inwestycji zostały zaplanowane następujące inwestycje drogowe: budowa tramwaju na ul. Ratajczaka, przebudowa mostu Chrobrego, budowa drogi dla rowerów w rejonie ulic Strzeleckiej i Królowej Jadwigi oraz budowa drogi dla rowerów w ciągu ul. Berdychowo. Zostały również opracowane dokumentacje projektowe dotyczące przebudowy ulic Ewangelickiej i Łaziennej. Realizacja tych inwestycji planowana jest wstępnie na rok 2026.</p> <p>Zgodnie z informacją udzieloną przez AQUANET S.A. w obecnie obowiązującym „Wieloletnim Planie Rozwoju i Modernizacji Urzędzeń Wodociągowych i Urzędzeń Kanalizacyjnych będących w posiadaniu Aquanet S.A. na lata 2025-2028” przewidziane są nakłady m. in. na: wykonanie dokumentacji projektowej i roboty budowlano - montażowe na wymianę sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż ul. Estkowskiego wraz z fragmentem sieci przebiegającej w poprzek ul. Wyszyńskiego oraz renowację sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż ul. Wyszyńskiego. Obecnie trwają prace projektowe. Przedmiotowa inwestycja wykonywana będzie w koordynacji z inwestycją Zarządu Dróg Miejskich związaną z przebudową Mostu Chrobrego.</p> <p>Z kolei w obecnie obowiązującym „Planie inwestycji gospodarowania wodami opadowymi na terenie miasta Poznania na lata 2025 - 2029” przewidywane są nakłady m. in. na wykonanie dokumentacji projektowej i roboty budowlano - montażowe na budowę kanału deszczowego od płyty starego Rynku w ul. Wielkiej i dalej do rzeki Warty (Stary Port) oraz budowę kanału deszczowego w ul. Półwiejskiej na odcinku od ul. Kościuszki do ul. Królowej Jadwigi i dalej w ul. Królowej Jadwigi na odcinku od ul. Półwiejskiej do wysokości posesji nr 58. Obecnie trwają prace projektowe.</p> <p><i>Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)</i></p>	
<p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Plan ogólny gminy</p>	<p>Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim obowiązuje plan ogólny dla miasta Poznania – Uchwała Rady Miasta Poznania nr XXIX/529/IX/2025 z dnia 18 grudnia 2025 r. w sprawie planu ogólnego miasta Poznania (publikator: Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 30.12.2025 r., poz. 9903).</p>

	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
	Miejscowy plan odbudowy	Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim nie obowiązuje miejscowy plan odbudowy.
	Inne ⁴	<p>Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim obowiązuje uchwała nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 roku w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania (która zaczęła obowiązywać 5 sierpnia 2023 r). Zgodnie z ww. uchwałą, teren objęty przedsięwzięciem deweloperskim znajduje się w obszarze centrum i historyczne dzielnice (symbol CHD): https://edziennik.poznan.uw.gov.pl/WDU_P/2023/7054/original/akt.pdf – link do treści uchwały.</p> <p>Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim obowiązuje uchwała nr XXXVIII/648/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 22 listopada 2016 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Poznania. https://bip.poznan.pl/bip/uchwaly/uchwala-nr-xvi-295-ix-2025-z-dnia-2025-03-11.95781/ – link do treści uchwały.</p> <p>Zgodnie z rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 28 listopada 2008 roku (Dz. U. Nr 219, poz. 1401) historyczna część Miasta Poznania została uznana za pomnik historii. https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20082191401 – link do treści rozporządzenia.</p>

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁵

Przeznaczenie terenu	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
----------------------	---

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

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

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

Maksymalna intensywność zabudowy	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Maksymalna wysokość zabudowy	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Maksymalna intensywność zabudowy	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Maksymalna wysokość zabudowy	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	
Funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:	Decyzja Prezydenta Miasta Poznania nr 413/2023 z dnia 18 października 2023 roku o warunkach zabudowy. Zabudowa mieszkaniowo-usługowa.
Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu:	Budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi.
Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
Gabaryty	<u>Szerokość elewacji frontowej</u> : maksymalnie 53,9 m.
Forma architektoniczna	<u>Geometria dachu</u> : dach płaski o spadku do 12° i wysokość budynku w najwyższym punkcie dachu 20,5-21,5 m.
Usytuowanie linii zabudowy	<u>Od strony ul. Wierzbowej</u> : ustala się obowiązującą linię zabudowy pokrywającą się z granicą frontową działki oraz wycofanie części elewacji budynku z obowiązującej linii zabudowy w celu wykształcenia otwartego na drogę publiczną dziedzińca. <u>Od strony ul. Grobla</u> : ustala się obowiązującą linię zabudowy pokrywającą się z granicą frontową działki.
Intensywność wykorzystania terenu	Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: <ul style="list-style-type: none"> - maksymalnie 91% dla kondygnacji hali garażowej wyniesionej stopniowo od linii zabudowy do wartości maks. 1,6 m ponad poziom istniejącego terenu, liczonej od rzędnej 57,44 m n.p.m., - maksymalnie 75% dla pozostałych kondygnacji budynku.
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<ul style="list-style-type: none"> - przedsięwzięcie deweloperskie nie jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, - inwestor winien uwzględnić warunki wynikające z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach: nie dotyczy, - inwestor winien uwzględnić warunki wynikające z postanowienia RDOŚ w Poznaniu w sprawie uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia w zakresie oddziaływania na obszar Natura 2000: nie dotyczy.
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie ustalono.
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Pismem z dnia 24 sierpnia 2023 roku nr MKZ-IX.6730.52.2022.R Miejski Konserwator Zabytków w Poznaniu określił następujące wskazania konserwatorskie dla przedmiotowej inwestycji, w tym m. in.: <ul style="list-style-type: none"> - teren inwestycji znajduje się na terenie zespołu urbanistyczno-architektonicznego centrum miasta wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 231 decyzją z dnia 14 marca 1980 roku,

	<ul style="list-style-type: none"> - dopuszcza się wyniesienie kondygnacji hali garażowej w ograniczonym zakresie, uzależnionym od akceptacji ostatecznej wersji projektowanego budynku; wyniesienie hali garażowej należy stopniowo wycofać od granicy działki, - zakres parkingu podziemnego musi uwzględniać warunki wodno-gruntowe oraz bezpieczeństwo statyki historycznej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie, wysokość planowanego budynku powinna nawiązywać do wysokości istniejącej kamienicy przy ul. Wierzbowej 2 i może mieć maksymalnie 5 kondygnacji oraz ewentualnie 6 wycofaną w stosunku do linii zabudowy o 2 m lub kondygnację poddasza pod dachem skośnym; dopuszcza się ewentualne przewyższenie do 7 kondygnacji na styku z oficyną zlokalizowaną przy ul. Grobla 19, - w granicach dopuszczalnej ilości kondygnacji i wysokości powinny mieścić się także elementy instalacji technicznych, które nie mogą być widoczne z przestrzeni publicznych miasta, - forma budynku powinna harmonizować z istniejącą zabudową zarówno historyczną, jak i współczesną, a przy jego budowie należy zastosować trwałe, wysokiej jakości materiały, - nowy budynek nie może tworzyć monolitycznej bryły, należy uwzględnić zróżnicowanie bryły oraz elewacji i detali, - pierwszą kondygnacją należy kształtować jako wysoki parter, z dużymi, przeszklonymi witrynami o funkcji usługowej, - na rysunkach oraz wizualizacjach koncepcyjnych należy zaznaczyć lokalizację wjazdu do garażu, - ze względu na to, że teren, na którym zlokalizowano planowaną inwestycję znajduje się w strefie występowania nawarstwień archeologicznych towarzyszących i monitorujących prace ziemne, - na planowane prace budowlane należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie jeszcze przed wystąpieniem z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę.
<p>Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych</p>	<p><u>Wymagania w zakresie ochrony interesów osób trzecich:</u> zgodnie z art. 63 ust. 1, 2, 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, - niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, nie jest równoznaczna z pozwoleniem na budowę, - wnioskodawcom, którzy nie uzyskali prawa do dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy. <p>Decyzja o warunkach zabudowy nie uniemożliwia ani w istotny sposób nie ogranicza korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem oraz nie powoduje zmiany wartości nieruchomości.</p> <p><u>Warunki ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych</u> – nie dotyczy.</p>
<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji</p>	<p><u>Dostęp do drogi publicznej:</u> bezpośredni, z ul. Wierzbowej.</p> <p><u>Obsługa komunikacyjna:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - obsługa komunikacyjna działki nr 20, ark. 31, obręb Poznań, na której planowana jest inwestycja winna odbywać się na dotychczasowych zasadach, tj. jednym istniejącym zjazdem z ul. Wierzbowej (droga publiczna) zlokalizowanym przy granicy z dz. nr 21, ark. 31 obręb Poznań (tj. maksymalnie odsuniętym od skrzyżowania ulic Wierzbowa/Grobla), - obsługa wszystkich miejsc postojowych winna odbywać się wyłącznie jednym istniejącym zjazdem z ul. Wierzbowej,

	<ul style="list-style-type: none"> - parkowanie samochodów w pasie drogowym przyległych dróg publicznych może się odbywać wyłącznie na ogólnie obowiązujących zasadach w ruchu drogowym, zgodnie z istniejącym oznakowaniem (strefa płatnego parkowania), bez wyznaczenia konkretnych miejsc postojowych, - niedopuszczalne jest zatrzymywanie się pojazdów (nawet chwilowe) w czasie załadunku i rozładunku towarów do części usługowych na pasach ruchu (jezdniach) oraz chodnikach przyległych ulic, poza miejscami wyznaczonymi do parkowania. Wszystkie manewry związane z funkcjonowaniem budynku mieszkaniowo-usługowego muszą odbywać się wyłącznie na terenie działki nr 20, - pochylnia zjazdowa do garażu podziemnego musi być cofnięta w głąb terenu inwestora na długość minimum jednego samochodu (min. 5 m) tak, by kierowca wyjeżdżał na jezdnię z poziomego odcinka zjazdu, co zapewni lepszą widoczność i bezpieczeństwo w ruchu kołowym i pieszym, - ewentualna brama na teren inwestycji musi być usytuowana tak, aby pojazd wjeżdżający (czekający na otwarcie ww. bramy) mógł zatrzymać się na terenie inwestora, a nie w pasie drogowym. <p>Dodatkowo ze względu na charakter planowanej inwestycji budowlanej oraz konieczność zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej, inwestor przedsięwzięcia jest zobowiązany do:</p> <ul style="list-style-type: none"> - przebudowy chodnika w ul. Grobla po stronie uzgadnianej inwestycji na odcinku ok. 100 mb od skrzyżowania z ul. Za Groblą do skrzyżowania z ul. Wierzbową, w nawiązaniu do nowej nawierzchni chodników z ul. Grobla, - przebudowy chodnika w ul. Wierzbowej po stronie uzgadnianej inwestycji na odcinku ok. 132 mb od skrzyżowania z ul. Grobla do skrzyżowania z ul. Mostową, kontynuując ww. przyjęte rozwiązania. <p><u>Miejsca parkingowe:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dla mieszkalnictwa – min. 0,6 miejsca parkingowego dla samochodu i min. 1 miejsce parkingowe dla roweru na 1 lokal mieszkalny, 2) dla usług – min. 6 miejsc parkingowych dla rowerów na 1000 m² powierzchni lokalu usługowego. <p>Przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów i rowerów, uzależnionej od powierzchni budynku, należy uwzględnić jego powierzchnię użytkową, pomniejszoną o powierzchnię pomieszczeń pomocniczych, technicznych, gospodarczych i technologicznych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, powierzchnię magazynową oraz zaplecze komunikacyjne, w tym powierzchnię garażową.</p>
<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p>	<p><u>Zasilanie w energię elektryczną</u> – zgodnie z opinią Enea Operator sp. z o.o. nr ZD/9241/2022 z dnia 4 lipca 2022 roku uzbrojenie terenu w sieć elektroenergetyczną jest wystarczające.</p> <p><u>Zasilanie w wodę:</u> zgodnie z opinią AQUANET S.A. nr DW/IBM/953/93913/2022 z dnia 19 października 2022 roku uzbrojenie terenu w sieć wodociągową jest wystarczające.</p> <p><u>Odprowadzanie ścieków bytowych:</u> zgodnie z opinią AQUANET S.A. nr DW/IBM/953/93913/2022 z dnia 19 października 2022 roku uzbrojenie terenu w sieć wodociągową jest wystarczające.</p> <p><u>Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:</u> zgodnie z opinią AQUANET RETENCJA S.A. nr DW/WO/73289/2022 WO/80-1-KD/173/2022 z dnia 10 sierpnia 2022 roku z uwagi na przeciążenia kanalizacji ogólnospławnej, należy zastosować rozwiązania zapewniające przesączenie wód opadowych z gruntu oraz retencję</p>

	<p>i wykorzystanie wód deszczowych dla celów gospodarczych (podlewania zieleni) zgodnie z aktualnymi wytycznymi AQUANET S.A.</p> <p><u>Gospodarowanie odpadami:</u> zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Poznania, przyjętym uchwałą nr LII/968/VIII/2021 Rady Miasta Poznania z dnia 28 września 2021 roku.</p> <p><u>Zasilane w gaz:</u> zgodnie z oświadczeniem Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. nr W300/0000101029/00001/2022/00000 z dnia 4 sierpnia 2022 roku.</p>
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	25%
Nadziemna intensywność zabudowy	Nie ustalono.
Wysokość zabudowy	<p>Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:</p> <ul style="list-style-type: none"> - od strony budynku przy ul. Wierzbowej 2 – na głębokości min. 7 m licząc od obowiązującej linii zabudowy ustala się wysokość elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki na 16,5 – 17,5 m z zastrzeżeniem, że projektowany budynek w pasie 7 m nie może w żadnym miejscu przewyższać wysokością budynku sąsiedniego przy ul. Wierzbowej 2. Dla pozostałej części budynku ustala się wysokość 20,5 – 21,5 m, - od strony ul. Grobla – ustala się wysokość 20,5 – 21,5 m z zastrzeżeniem, że ostatnią kondygnację należy wycofać w stosunku do obowiązującej linii zabudowy o min. 1,5 m.

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

miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	<p><u>W obrębie 1 km obowiązują m. in. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, przewidujące tereny określonych przeznaczeniach (w obrębie których mogą powstać inwestycje mające znaczenie z punktu widzenia nabywcy lokalu w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego):</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) MPZP "Łazienna" – Uchwała nr LXXXVI/976/IV/2006 Rady Miasta Poznania z dnia 24 stycznia 2006 roku – obejmuje tereny kultu religijnego, kultury i usług (w odległości ok. 250 – 400 m od granic terenu inwestycji), 2) MPZP "W rejonie placu Bernardyńskiego" – Uchwała nr XVII/268/VIII/2019 Rady Miasta Poznania z dnia 24 września 2019 roku – teren publicznego placu miejskiego (w odległości ok. 250 – 400 m od granic terenu inwestycji), 3) MPZP "Stare Miasto" – Uchwała nr XCIV/1810/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 5 grudnia 2023 roku – teren lokalizacji pawilonów sprzedaży ulicznej lub straganów, placów miejskich, zabudowy usługowo – sakralnej, usługowej (w odległości ok. 300 – 1 km od granic terenu inwestycji), 4) MPZP "Kampus Politechniki Poznańskiej w paśmie Warta" – Uchwała nr XXIV/216/V/2007 Rady Miasta Poznania z dnia 23 października 2007 roku – tereny zabudowy usługowej, tereny sportu i rekreacji (w odległości ok. 300 – 900 m od granic terenu inwestycji), 5) MPZP "Rejon Ostrowa Tumskiego" – część katedralna – Uchwała nr XL/595/VI/2012 Rady Miasta Poznania z dnia 6 listopada 2012 roku – tereny zabudowy usługowej sakralnej, usługowej, (w odległości ok. 400 – 1 km od granic terenu inwestycji),
---	--

⁶ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	<p>6) MPZP "W rejonie ulicy Berdychowo" – Uchwała nr XXIII/428/VIII/2020 Rady Miasta Poznania z dnia 25 lutego 2020 roku – tereny usługowe (w odległości ok. 500 – 1 km od granic terenu inwestycji),</p> <p>7) MPZP "w rejonie ulic Półwiejskiej, Krysiewicza i Ogrodowej" – Uchwała nr V/49/VIII/2019 Rady Miasta Poznania z dnia 8 stycznia 2019 roku – tereny zabudowy usługowej i rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², duże tereny zieleni urządzonej (w odległości ok. 700 –800 m od granic terenu inwestycji),</p> <p>8) MPZP " ark im. J. H. Dąbrowskiego" – Uchwała nr LI/941/VIII/2021 Rady Miasta Poznania z dnia 7 września 2021 roku – tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy sakralnej, tereny zabudowy usługowej i rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², duże tereny zieleni urządzonej (w odległości ok. 800 –1 km od granic terenu inwestycji).</p>
<p>decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<p><u>Zgodnie z informacjami dostępnymi na stronie internetowej Urzędu Miasta Poznania – Wydział Urbanistyki i Architektury, w obrębie 1 km wydano następujące decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu mogące mieć istotne znaczenie z punktu widzenia nabywcy lokalu.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) decyzja nr 152/2019 z dnia 27 września 2019 roku o ustalenie warunków zabudowy dla budowy budynku zamieszkania zbiorowego stanowiącego oficynę jako uzupełnienie zabudowy śródmiejskiej (w odległości ok. 100 m od granic terenu inwestycji), 2) decyzja nr 224/2024 z dnia 24 maja 2024 roku o ustalenie warunków zabudowy dla nadbudowy i rozbudowy budynku mieszkalnego ((w odległości ok. 100 m od granic terenu inwestycji), 3) decyzja nr 514/2019 z dnia 12 sierpnia 2019 roku o ustalenie warunków zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego, wielorodzinnego stanowiącego oficynę jako uzupełnienie zabudowy śródmiejskiej (w odległości ok. 100 m od granic terenu inwestycji), 4) decyzja nr 134/2025 z dnia 2 kwietnia 2025 roku o ustalenie warunków zabudowy dla przebudowy istniejącego budynku wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek biurowy (w odległości ok. 150 m od granic terenu inwestycji), 5) decyzja nr 217/2022 z dnia 27 kwietnia 2022 roku o ustalenie warunków zabudowy dla zmiany sposobu użytkowania i przebudowy budynku (w odległości ok. 200 m od granic terenu inwestycji), 6) decyzja nr 20/2025 z dnia 15 stycznia 2025 roku o ustalenie warunków zabudowy dla rozbudowy budynku mieszkalno-usługowego o budynek mieszkalny wielorodzinny (w odległości ok. 250 m od granic terenu inwestycji), 7) decyzja nr 19/2025 z dnia 15 stycznia 2025 roku o ustalenie warunków zabudowy dla rozbudowy budynku mieszkalno-usługowego o budynek biurowy (w odległości ok. 250 m od granic terenu inwestycji), 8) decyzja nr 223/2025 z dnia 15 maja 2025 roku o ustalenie warunków zabudowy dla budowy budynku użyteczności publicznej wraz z elementem zagospodarowania terenu (w odległości ok. 300 m od granic terenu inwestycji), 9) decyzja nr 76/2025 z dnia 25 lutego 2025 roku o ustalenie warunków zabudowy dla przebudowy istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego i zmiana sposobu użytkowania poddasza niemieszkalnego na funkcję mieszkalną (w odległości ok. 300 m od granic terenu inwestycji), 10) decyzja nr 516/2023 z dnia 20 grudnia 2023 roku o ustalenie warunków zabudowy dla przebudowy rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania części poddasza na dwa lokale mieszkalne (w odległości ok. 300 m od granic terenu inwestycji),

- 11) decyzja nr 455/2021 z dnia 21 września 2021 roku o ustalenie warunków zabudowy dla przebudowy wraz z rozbudową i nadbudową budynku istniejącej kamienicy mieszkalnej (w odległości ok. 300 m od granic terenu inwestycji),
- 12) decyzja nr 75/2020 z dnia 12 grudnia 2020 roku o ustalenie warunków zabudowy dla przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze (w odległości ok. 300 m od granic terenu inwestycji),
- 13) decyzja nr 280/2019 z dnia 13 maja 2019 roku o ustalenie warunków zabudowy dla rozbudowy i nadbudowy prawej oficyny kamienicy (w odległości ok. 300 m od granic terenu inwestycji),
- 14) decyzja nr 105/2020 z dnia 1 czerwca 2020 roku o ustalenie warunków zabudowy dla budynku hotelowego z możliwością realizacji usług i garażami podziemnymi (w odległości ok. 450 m od granic terenu inwestycji),
- 15) decyzja nr 89/2024 z dnia 11 marca 2024 roku o ustalenie warunków zabudowy dla przebudowy, nadbudowy i rozbudowy ze zmianą sposobu użytkowania na funkcję budynku zamieszkania zbiorowego i funkcję usługową oraz przebudowy i nadbudowy ze zmianą sposobu użytkowania na funkcję budynku zamieszkania zbiorowego (w odległości ok. 500 m od granic terenu inwestycji),
- 16) decyzja nr 594/2022 z dnia 2 grudnia 2022 roku o ustalenie warunków zabudowy dla budowy budynku hotelowego (w odległości ok. 500 m od granic terenu inwestycji),
- 17) decyzja nr 85/2020 z dnia 12 maja 2020 roku o ustalenie warunków zabudowy dla 7 kondygnacyjnego budynku wielorodzinnego wraz z funkcją biurowo-usługowo-handlową, garażem podziemnym oraz towarzyszącą infrastrukturą (w odległości ok. 550 m od granic terenu inwestycji),
- 18) decyzja nr 45/2020 z dnia 16 marca 2020 roku o ustalenie warunków zabudowy dla budowy 7 kondygnacyjnego budynku hotelowego z usługami z dopuszczeniem gastronomii w parterze, z garażem podziemnym oraz towarzyszącą infrastrukturą (w odległości ok. 550 m od granic terenu inwestycji),
- 19) decyzja nr 166/2019 z dnia 25 października 2019 roku o ustalenie warunków zabudowy dla 7 kondygnacyjnego budynku wielorodzinnego wraz z funkcją biurowo-usługowo-handlową, garażem podziemnym oraz towarzyszącą infrastrukturą (w odległości ok. 550 m od granic terenu inwestycji),
- 20) decyzja nr 151/2024 z dnia 16 kwietnia 2024 roku o ustalenie warunków zabudowy dla budynku zamieszkania zbiorowego - usługi - kwatery studenckie (w odległości ok. 700 m od granic terenu inwestycji),
- 21) decyzja nr 462/2022 z dnia 12 września 2022 roku o ustalenie warunków zabudowy dla jadalni dla bezdomnych wraz z zapleczem kuchennym (w odległości ok. 700 m od planowanej inwestycji),
- 22) decyzja nr 575/2019 z dnia 19 września 2019 roku o ustalenie warunków zabudowy dla budowy murów oporowych (w odległości ok. 800 m od granic terenu inwestycji),
- 23) decyzja nr 141/2022 z dnia 25 marca 2022 roku o ustalenie warunków zabudowy dla budowy pasa drogowego (w odległości ok. 1 km od granic terenu inwestycji).

Zgodnie z informacjami dostępnymi na stronie internetowej Urzędu Miasta Poznania – Wydział Urbanistyki i Architektury, w obrębie 1 km wydano następujące decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego mogące mieć istotne znaczenie z punktu widzenia nabywcy lokalu.

- 1) decyzja nr 69/2025 z dnia 13 czerwca 2025 roku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budowy budynków ambulatoryjnej onkologii, profilaktyki, diagnostyki molekularnej i obrazowej (w odległości ok. 300 m od granic terenu inwestycji),

- 2) decyzja nr 3/2025 z dnia 16 stycznia 2025 roku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budowy bunkra radioterapii "Rozbudowa zespołu budynków Wielkopolskiego Centrum Onkologii i bunkier radioterapii przy ul. Garbary/ św. Marii Magdaleny w Poznaniu" (w odległości ok. 300 m od granic terenu inwestycji),
- 3) decyzja nr 119/2019 z dnia 4 czerwca 2019 roku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budowy ścieżki pieszo-rowerowej wraz z oświetleniem, monitoringiem wizyjnym oraz małą architekturą od Mostu św. Rocha do Parku w Starym Korycie Warty (w odległości ok. 300 m od granic terenu inwestycji),
- 4) decyzja nr 208/2019 z dnia 1 października 2019 roku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budowy drogi pieszo-rowerowej wraz z obiektem mostowym (kładką pieszo-rowerową), budowy chodników, schodów terenowych oraz budowy sieci oświetleniowej, teletechnicznej monitoringu miejskiego, kanalizacji deszczowej, w części nieobjętej MPZP (w odległości ok. 300 m od granic terenu inwestycji),
- 5) decyzja nr 112/2021 z dnia 20 sierpnia 2021 roku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budowy drogi dla rowerów wraz z oświetleniem i odwodnieniem (w odległości ok. 300 m od granic terenu inwestycji),
- 6) decyzja nr 46/2024 z dnia 15 marca 2024 roku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budowy drogi dla rowerzystów zlokalizowanej wzdłuż ul. Strzeleckiej od skrzyżowania z ul. Krakowską do skrzyżowania z ul. Królowej Jadwigi oraz ul. Kazimierza Wielkiego od skrzyżowania z ul. Garbary do skrzyżowania z ul. Strzelecką wraz z przebudową istniejącego uzbrojenia terenu (w odległości ok. 300 m od granic terenu inwestycji),
- 7) decyzja nr 40/2022 z dnia 25 marca 2022 roku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budowy drogi dla rowerzystów (w odległości ok. 300 m od granic terenu inwestycji),
- 8) decyzja nr 65/2020 z dnia 14 kwietnia 2020 roku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budowy sieci wodociągowej w ul. Zielonej (w odległości ok. 400 m od granic terenu inwestycji),
- 9) decyzja nr 179/2021 z dnia 22 grudnia 2021 roku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budowy preizolowanej sieci ciepłej w pasie drogowym (w odległości ok. 450 m od granic terenu inwestycji),
- 10) decyzja nr 159/2024 z dnia 18 listopada 2024 roku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budowy chodnika wraz z oświetleniem i zagospodarowaniem zieleni przy ul. Tylne Chwaliszewo (w odległości ok. 500 m od granic terenu inwestycji),
- 11) decyzja nr 86/2024 z dnia 17 czerwca 2024 roku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budowy przystani nurtowej w km 241+103 rzeki Warty (w odległości ok. 500 m od granic terenu inwestycji),
- 12) decyzja nr 216/2019 z dnia 22 października 2019 roku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budowy przystani jachtowej i nurtowej - etap I (w odległości ok. 500 m od granic terenu inwestycji),
- 13) decyzja nr 86/2025 z dnia 24 lipca 2025 roku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budowy sieci wodociągowej (w odległości ok. 600 m od granic terenu inwestycji),
- 14) decyzja nr 75/2023 z dnia 21 kwietnia 2023 roku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zespołu budynków dawnej fabryki papieru przy ul. Szyperskiej w Poznaniu oraz zmiana sposobu użytkowania na cele usług nauki (w odległości ok. 750 m od granic terenu inwestycji),
- 15) decyzja nr 43/2025 z dnia 24 kwietnia 2025 roku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budowy przystani jachtowej w "Starym Porcie" w Poznaniu (w odległości ok. 800 m od granic terenu inwestycji),

	<p>16) decyzja nr 38/2025 z dnia 15 kwietnia 2025 roku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budowy ulicy Szyperskiej od skrzyżowania z ul. Garbary (w odległości ok. 1 km od granic terenu inwestycji),</p> <p>17) decyzja nr 127/2020 z dnia 8 lipca 2020 roku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budowy obiektu Muzeum Powstania Wielkopolskiego wraz z zagospodarowaniem terenu zieleni (w odległości ok. 1 km od granic terenu inwestycji).</p>
<p>decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach</p>	<p><u>Zgodnie z informacjami dostępnymi na stronie internetowej Urzędu Miasta Poznania – Wydział Klimatu i Środowiska, w obrębie 1 km wydano następujące decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach mogące mieć istotne znaczenie z punktu widzenia nabywcy lokalu.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) decyzja o znaku sprawy KSr-V.6220.1.118.2023 z dnia 31 stycznia 2024 roku o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: Budowa przystani nurtowej w km 241+103 rzeki Warty (w odległości ok. 400 m od granic terenu inwestycji), 2) decyzja o znaku sprawy KSr-V.6220.1.33.2023 z dnia 13 listopada 2023 roku o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie mostu Chrobrego w Poznaniu. (w odległości ok. 400 m od granic terenu inwestycji), 3) decyzja o znaku sprawy KOS-V.6220.159.2021 z dnia 13 grudnia 2021 roku o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie mostu Chrobrego w Poznaniu. (w odległości ok. 400 m od granic terenu inwestycji), 4) decyzja o znaku sprawy KOS-V.6220.98.2019 z dnia 15 maja 2019 roku o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na przebudowie osiedlowej kanałowej sieci ciepłej do przesyłu ciepłej wody wraz z przyłączami do budynków - ul. Wodna 3/4 (w odległości ok. 400 m od granic terenu inwestycji), 5) decyzja o znaku sprawy KOS-V.6220.183.2019 z dnia 21 stycznia 2020 roku o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie sieci ciepłej do przesyłu ciepłej wody z przyłączami do budynków ul. Wielka 24/25 (w odległości ok. 500 m od granic terenu inwestycji), 6) decyzja o znaku sprawy KSr-V.6220.1.4.2024 z dnia 6 sierpnia 2024 roku o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn: "Budowa przystani jachtowej w "Starym Porcie" w Poznaniu (w odległości ok. 600 od granic terenu inwestycji), 7) decyzja o znaku sprawy KOS-V.6220.27.2021 z dnia 15 lutego 2021 roku o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie i rewitalizacji atrakcji turystycznych Katedry Poznańskiej: dostosowanie północnej wieży Katedry Poznańskiej na potrzeby utworzenia punktu widokowego, wykonanie ppoż oraz renowacja podziemi Katedry (w odległości ok. 900 m od granic terenu inwestycji), 8) decyzja o znaku sprawy KOS-V.6220.7.2020 z dnia 14 stycznia 2020 roku o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem wielostanowiskowym oraz towarzyszącą infrastrukturą przy ul. Garbary (w odległości ok. 900 m od granic terenu inwestycji), <p><u>Zgodnie z informacjami dostępnymi na stronie internetowej Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Poznaniu, w obrębie 1 km wydano następujące decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach mogące mieć istotne znaczenie z punktu widzenia nabywcy lokalu.</u></p>

	<p>1) decyzja Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu o znaku sprawy WOO-II.420.42.2019.AB.29 z dnia 21 stycznia 2022 roku o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie trasy tramwajowej do Naramowic (etap II) od pętli Wilczak przez ul. Szelańską do skrzyżowania ul. Estkowskiego/ Małe Garbary w Poznaniu (w odległości ok. 700 m od planowanej inwestycji).</p>
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Zgodnie z informacją przekazaną przez Urząd Marszałkowski Województwa Wielkopolskiego Departament Zarządzania Środowiskiem i Klimatu oraz Departament Infrastruktury, teren objęty przedsięwzięciem deweloperskim, jak również obszar w promieniu 1 km od niego, nie znajdują się w granicach obszaru ograniczonego użytkowania.
miejscowych planach odbudowy	W promieniu 1 km od terenu objętego planowanym przedsięwzięciem deweloperskim nie podjęto żadnych uchwał w przedmiocie miejscowych planów odbudowy.
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	<p>Zgodnie z informacją udzieloną przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie obszar objęty przedsięwzięciem deweloperskim oraz teren w promieniu 1 km znajdują się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. a), b), c) Prawa wodnego, a także poza obszarem prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% oraz poza obszarem obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego.</p> <p>Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim oraz terenie w promieniu 1 km nie są zlokalizowane strefy ochronne w rozumieniu art. 121 Prawa wodnego.</p>
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	<p><u>W obrębie 1 km obowiązujące decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej mogące mieć istotne znaczenie z punktu widzenia nabywcy lokalu, zgodnie z informacjami dostępnymi na stronie Miasta Poznania – Wydział Urbanistyki i Architektury:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) decyzja Prezydenta Miasta Poznania nr 123/2025 z dnia 25 lutego 2025 roku o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej – rozbudowa ul. Berdychowo (w odległości ok. 650 m od granic terenu inwestycji), 2) decyzja Prezydenta Miasta Poznania nr 263/2025 z dnia 25 kwietnia 2025 roku o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej – rozbudowa mostu Chrobrego oraz drogi powiatowej nr 5787P (w odległości ok. 700 m od granic terenu inwestycji), 3) decyzja Prezydenta Miasta Poznania nr 1076/2022 z dnia 24 października 2022 roku zezwolenie na realizację inwestycji drogowej dla rozbudowy ul. Estkowskiego, Małe Garbary, Wolnica i Solnej w zakresie budowy drogi rowerowej – O DCINEK 1 - od ul. Estkowskiego do Działowej (w odległości ok. 800 m od granic terenu inwestycji), 4) decyzja Prezydenta Miasta Poznania nr 101/2022 z dnia 3 lutego 2022 roku o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla budowy trasy tramwajowej przy ul. Ratajczaka w Poznaniu (w odległości ok. 1 km od granic terenu inwestycji), 5) decyzja Prezydenta Miasta Poznania nr 417/2022 z dnia 25 kwietnia 2022 roku o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla rozbudowy drogi Plac Wolności i przebudowy fragmentu ul. 27 Grudnia oraz przebudowy ul. Ratajczaka na odcinku od ul. 27 Grudnia do ul. Św. Marcin (budowa trasy tramwajowej) (w odległości ok. 1 km od granic terenu inwestycji).
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii	Nie dotyczy.

kolejowej	
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy.
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy.
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy.
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy.
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy.
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy.
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy.
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy.

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę	Tak*	Nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	Tak*	Nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	Tak*	Nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja Prezydenta Miasta Poznania nr 452/2025 z dnia 7 lipca 2025 roku zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu działki i projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, która stała się ostateczna w dniu 11 sierpnia 2025 roku, przeniesiona decyzją UA-VIII.6740.952.2024 z dnia 26.02.2026r.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy.	

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy.	
Planowany termin rozpoczęcia zakończenia robót budowlanych	Planowana data rozpoczęcia prac budowlanych – 2.03.2026 Planowana data zakończenia prac budowlanych – 30.04.2028	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1 (55 lokali mieszkalnych, 2 lokale usługowe)
	Rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Nie dotyczy.
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokalu zostanie ustalona na podstawie pomiarów powykonawczych zgodnie z polską normą nr PN-ISO 9836:2022-07. Tak obliczona powierzchnia użytkowa stanowić będzie podstawę do obliczenia udziału przypadającego nabywcy w nieruchomości wspólnej. Pomiar geodezyjny lokalu wykonany będzie przez uprawnionego geodetę działającego na zlecenie dewelopera.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych - kredyt, środki własne, inne	Inwestycja realizowana jest z środków własnych.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy.
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy służy gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej.</p> <p>Wpłaty środków pieniężnych przez poszczególnych nabywców na rachunek, za pośrednictwem kont technicznych odbywać się będą zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia i w wysokości uzależnionej od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia, określonych w harmonogramie przedsięwzięcia, po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia, przy czym pierwsza wpłata na rachunek powinna nastąpić w terminie do 12 miesięcy od dnia otwarcia rachunku. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego.</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. W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy</p>	

⁷ Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego.

W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, 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, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.

Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek.

Przed wypłatą środków Bank dokonuje kontroli realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia ujętych w harmonogramie przedsięwzięcia. Koszty kontroli ponosi Deweloper.

Prawo wypowiedzenia umowy o MRP przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów. W przypadku wypowiedzenia umowy o MRP przez Bank, Deweloper jest zobowiązany niezwłocznie, nie później niż w ciągu 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy przez Bank, do zawarcia z innym bankiem umowy o MRP i przedłożenia oświadczenia tego Banku potwierdzającego, że nowo otwarty rachunek jest otwartym mieszkaniowym rachunkiem powierniczym. W przypadku nieprzedłożenia w terminie oświadczenia, Bank niezwłocznie zwróci środki znajdujące się na rachunku nabywcom. W przypadku wypełnienia warunków powołanej ustawy zawarcia z innym bankiem umowy o MRP w ciągu 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy przez Bank, Bank przekaże środki zgromadzone na rachunku, na nowy otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w innym banku, zgodnie z przedłożonym przez Dewelopera oświadczeniem tego banku wskazującym numer nowo otwartego rachunku.

W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej, lub umowy o której mowa w § 1 ust. 3 umowy o MRP, zgodnie z art. 43 ustawy deweloperskiej, 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 technicznym, bez żadnych potrąceń, kar umownych i innych należności zastrzeżonych w tej umowie niezwłocznie po przedłożeniu przez nabywcę odpowiednich dokumentów.

W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w § 1 ust. 3 umowy o MRP, w sposób inny niż określony w art. 43 ustawy deweloperskiej, strony tej umowy powinny przedstawić zgodne oświadczenia woli (porozumienie) o sposobie podziału środków zgromadzonych na rachunku przez nabywcę i zaewidencjonowanych na koncie technicznym. Wraz z dyspozycją wypłaty nabywca lub Deweloper ma obowiązek przedstawić dokument tożsamości. Bank wypłaca środki zgromadzone na rachunku w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń woli oraz odpowiednich dokumentów. Strony zgodnie ustalają, że Deweloper powiadomi Bank

	o dokonanych na rzecz nabywców wypłatach w przypadku odstąpienia od umowy albo rozwiązania tej umowy w terminie 3 dni roboczych od dnia wypłaty pod rygorem uznania, że wypłata na rzecz nabywcy z rachunku jest skuteczna wobec Dewelopera.			
	Koszty prowadzenie rachunku obciążają Dewelopera. Środki wpłacane przez nabywcę nie mogą być pomniejszone o prowizje i opłaty za prowadzenie rachunku.			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy Duszniki z siedzibą w Szamotułach			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Lp.	Zakres etapu	Planowana data zakończenia etapu	Procentowy podział kosztów etapów w całkowitych kosztach (w %)
	1	"zakup gruntu, dokumentacja projektowa, roboty rozbiórkowe, przygotowanie terenu budowy,"	30.03.2026	20%
	2	wykonanie ścian szczelinowych	30.06.2026	10%
	3	wykopy i płyta denna stan "0" - surowy otwarty - strop nad piwnicą	30.10.2026	12%
	4	poziom +3; prace murowe i żelbetowe (bez ścian działowych) z wykonaniem stropu na poziomie +3 (nad 3 piętrem)	30.03.2027	15%
	5	"stan surowy otwarty - zakończenie prac murowych (bez ścian działowych) i żelbetowych. częściowe instalacje wewnętrzne"	15.06.2027	12%
	6	"stan surowy zamknięty - szczelność budynku - zamontowana stolarka okienna (bez fasad parteru) wykonana hydroizolacja dachu (z wyłączeniem otworów technologicznych w budynku). częściowe instalacje wewnętrzne."	16.09.2027	11%
	7	"fasady aluminiowe parteru, balustrady balkonów i loggi; roboty wykończeniowe - tynki i jstrychy. częściowe instalacje wewnętrzne. przyłącze kanalizacji. elewacje w ilości 50%"	25.11.2027	10%
	8	"stolarka i ślusarka wewnętrzna, wyposażenie techniczne wew. zakończenie instalacji wewnętrznych, roboty zewnętrzne i zagospodarowanie terenu. przyłącze energetyczne, wodne i ciepła. elewacje.	30.04.2028	10%

	zawiadomienie przez dewelopera o zakończeniu budowy przy jednoczesnym braku sprzeciwu ze strony właściwego organu lub uzyskanie przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynków		
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>1) Cena brutto określona w umowie zawiera podatek (VAT) według stawki obowiązującej w dniu podpisania umowy deweloperskiej. W razie zmiany przepisów prawa powodującej wzrost albo obniżenie stawki podatku (VAT) w stosunku do stawki określonej w dniu zawarcia umowy deweloperskiej, cena może ulec podwyższeniu albo obniżeniu. Jeżeli przed przeniesieniem prawa własności Lokalu na Nabywcę, nastąpi zmiana stawki podatku od towarów i usług VAT wobec obowiązującej obecnie, cena zmieni się następująco:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) przypadku wzrostu stawki podatku od towarów i usług (VAT) wobec obowiązującej obecnie, cena wzrośnie o kwotę wynikającą ze wzrostu stawki podatku od towarów i usług (VAT), zgodnie z obowiązującymi przepisami i Nabywca zapłaci Deweloperowi kwotę wynikającą ze wzrostu stawki VAT w dniu dokonania płatności tego świadczenia na poczet ceny, którego dotyczy wzrost stawki podatku od towarów i usług (VAT), b) w przypadku zmniejszenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) wobec obowiązującej obecnie, cena zostanie odpowiednio umniejszona o kwotę wynikającą ze zmniejszenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) należnego od niezapłaconych kwot świadczeń na poczet ceny – a umniejszenie nastąpi zgodnie z obowiązującymi przepisami. <p>2) Cena Lokalu mieszkalnego może ulec zmianie w sytuacji, gdy powierzchnia użytkowa Lokalu mieszkalnego, wskazana w umowie deweloperskiej różnić się będzie od jego powierzchni użytkowej ustalonej w wyniku inwentaryzacji powykonawczej. W przypadku gdy inwentaryzacja powierzchni użytkowej Lokalu, z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku wykaże inną powierzchnię użytkową niż określona w umowie deweloperskiej, wówczas cena nabycia Lokalu zmieni się w sposób następujący:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) rozliczenie będzie dokonane z uwzględnieniem ceny za 1 m² powierzchni użytkowej Lokalu, która określona zostanie w umowie deweloperskiej, b) w przypadku zwiększenia powierzchni użytkowej Lokalu, cena zwiększy się odpowiednio do zaistniałej zmiany powierzchni użytkowej przy uwzględnieniu ceny brutto metra kwadratowego, i Nabywca zapłaci Deweloperowi kwotę wynikającą ze wzrostu powierzchni użytkowej Lokalu najpóźniej w chwili zawarcia umowy przeniesienia własności w wykonaniu umowy deweloperskiej, z zastrzeżeniem punktu d), c) w przypadku zmniejszenia powierzchni użytkowej Lokalu, cena zostanie zmniejszona odpowiednio do zaistniałej zmiany powierzchni użytkowej, przy uwzględnieniu ceny brutto metra kwadratowego i Deweloper zwróci Nabywcy kwotę wynikającą ze zmniejszenia powierzchni użytkowej najpóźniej w chwili zawarcia umowy przeniesienia własności w wykonaniu umowy deweloperskiej, d) jeżeli pomimo zwiększenia powierzchni użytkowej Lokalu Deweloper postanowi, że cena nie zwiększa się i zawiadomi Nabywcę do dnia 31.07.2028 roku o braku zwiększenia ceny pomimo zwiększenia 		

	<p>powierzchni użytkowej Lokalu, to wówczas pomimo zwiększenia powierzchni użytkowej Lokalu, cena nie zwiększy się na skutek zwiększenia powierzchni użytkowej; w tej sytuacji Nabywcy nie przysługuje prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, o którym mowa poniżej.</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 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym</p>	
<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 Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: <ol style="list-style-type: none"> a) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy deweloperskiej, b) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, które nastąpiły w treści prospektu informacyjnego lub załączniku w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem umowy deweloperskiej, o ile w treści umowy deweloperskiej postanowienia wynikające z tych zmian podkreślone zostały w sposób jednoznaczny i widoczny, c) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 i art. 22 ustawy deweloperskiej, prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie prospektu informacyjnego, d) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej, e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, f) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy, g) 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 deweloperskiej, h) 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 deweloperskiej, i) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie, j) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy deweloperskiej, k) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy deweloperskiej, l) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe; 2) W przypadkach, o których mowa wyżej w ust. 1 pkt a) – e), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30-trzydziestu dni od dnia jej zawarcia. 3) W przypadku, o którym mowa wyżej w ust. 1 pkt f), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi

120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia Dewelopera.

- 4) W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt g) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy deweloperskiej.
- 5) W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt h) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.
- 6) W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt i) powyżej, 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 deweloperskiej.
- 7) Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub w wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30-trzydziestu dni od dnia doręczenia wezwania, chyba, że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.
- 8) Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
- 9) Ponadto Nabywca ma prawo odstąpić od Ponadto Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach:
 - a) gdy powstanie różnica w powierzchni Lokalu mieszkalnego – projektowanej i po inwentaryzacji, określonej w sposób objęty postanowieniami umowy deweloperskiej - Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 14 dni od dnia doręczenia mu przez Dewelopera pisemnego zawiadomienia w tym zakresie, nie później jednak niż do dnia 31.05.2028 roku i odstąpienie to nie wiąże się z koniecznością zapłaty odstępnego,
 - b) gdy na skutek zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT cena brutto 1m² Lokalu mieszkalnego wzrosnie wobec określonej w paragrafie 5 ust.1 umowy deweloperskiej, Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 14 dni od dnia doręczenia mu przez Dewelopera pisemnego zawiadomienia w tym zakresie, nie później jednak niż 31.05.2028 roku i odstąpienie to nie wiąże się z koniecznością zapłaty odstępnego, z zastrzeżeniem treści § 6 ust. 10 umowy deweloperskiej,
 - c) gdy na skutek inwentaryzacji, określonej w sposób objęty postanowieniami umowy deweloperskiej, okaże się, że powierzchnia Lokalu mieszkalnego jest większa aniżeli wskazana w umowie deweloperskiej i cena zwiększyła się zgodnie z postanowieniami umowy deweloperskiej – Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 14 dni (czternastu) od dnia doręczenia mu przez Dewelopera pisemnego zawiadomienia o podwyższeniu ceny, nie później jednak niż 31 maja 2028 roku, z zastrzeżeniem treści § 6 ust. 10 umowy deweloperskiej, jednakże odstąpienie z powodu zwiększenia powierzchni nie będzie możliwe w przypadku określonym w § 5 ust. 3 pkt c) umowy deweloperskiej – a więc, jeżeli cena nie zwiększy się pomimo zwiększenia powierzchni.
- 10) W razie skorzystania z prawa odstąpienia od umowy deweloperskiej:

	<p>a) Deweloper zwraca Nabywcy środki wypłacone mu przez Bank, a uprzednio wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, w terminie 30 dni roboczych od dnia odstąpienia nie wcześniej jednak niż w dniu przekazania Deweloperowi przez Nabywcę zgody w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem na wykreślenie roszczenia powołanego w § 16 umowy deweloperskiej.</p> <p>b) warunki zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę, a nie wypłaconych Deweloperowi przez Bank, określają zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na otwartym rachunku powierniczym, opisane w § 9 umowy deweloperskiej.</p>
--	---

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku lub kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem 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 zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; do uzupełnienia w momencie uzyskania kredytu
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. do uzupełnienia w momencie uzyskania kredytu

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:


- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata - sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową - sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:

- a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem 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;
- b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym Duszniki z siedzibą w Szamotułach, prowadzącym/prowadzącej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego Duszniki z siedzibą w Szamotułach,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Bank Spółdzielczy Duszniki z siedzibą w Szamotułach korzysta także z następujących znaków towarowych: 

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

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

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
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	31.12.2028r.	
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	6 kondygnacji
	Technologia wykonania	zgodnie ze standardem wykonania
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	zgodnie ze standardem wykonania
	Liczba lokali w budynku	W budynku mieścić się będą 55 lokali mieszkalnych położone na piętrach od 0 do +5 oraz 2 lokale niemieszkalne (handlowo-usługowych) na kondygnacji parteru.
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	W parkingu podziemnym zlokalizowane są 33 miejsca parkingowe
	Dostępne media w budynku	Instalacja wody zimnej i ciepłej: źródło zasilania w wodę z wodociągu miejskiego w gestii Aquanet S.A. Instalacja kanalizacji sanitarnej: ścieki sanitarne odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej w gestii Aquanet S.A. Instalacja c.o. : ciepło dostarczane z węzła cieplnego zasilanego z miejskiej sieci ciepłowniczej Veolia Dla obiektu zaprojektowane zostało odprowadzenie wód deszczowych do systemu kanalizacji ogólnospławnej z wykorzystaniem zbiornika retencyjnego zlokalizowanego w hali garażowej

		<p>Obiekt elektrycznie zasilany będzie poprzez projektowane złącze kablowe</p> <p>Do obiektu udostępniony będzie dostęp operatorów sieci teleinformatycznych</p>
	Dostęp do drogi publicznej	<p>Dostęp do budynku dla pojazdów przez zjazd z ul. Wierzbowej <u>do</u> podziemnej hali garażowej. Dostęp do lokali mieszkalnych poprzez klatkę schodową i windę osobową (obiekt dostosowany dla osób z niepełnosprawnościami) od strony ul. Grobla, a dla lokali niemieszkalnych od ulicy Grobla i narożnika Grobla/Wierzbowa</p>
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych		
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper		Zakres i standard prac zgodnie z załącznikiem nr 3.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego		Nie dotyczy.
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego		Nie dotyczy.
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domemjednorodzinny		Nie dotyczy.
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego		Nie dotyczy.
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego		Nie dotyczy.

Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).

WZŁÓR