Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

2023-05-…..

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	**Garbary 45 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu** **ul. Święty Marcin 11A/17 61-803 Poznań,** **Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, Wydział VIII Gospodarczy KRS,** **KRS: 0000768768,** **kapitał zakładowy: 5 000,00 złotych**	
Adres	**Siedziba Spółki: ul. Święty Marcin 11A/17 61-803 Poznań** **Adres korespondencyjny: ul. Święty Marcin 11A/17 61-803 Poznań** **Biuro sprzedaży: ul. Święty Marcin 11A/17 61-803 Poznań**	
Nr NIP i REGON	(NIP) **7831796519**	(REGON) **382404738**
Nr telefonu	**+48 61 851 38 44**	
Adres poczty elektronicznej	***sprzedaz@garbary45.pl***	
Nr faksu	----------	
Adres strony internetowej dewelopera	**www.rezydencjagarbary.pl**	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO **(należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)**	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego	

pozwolenia na użytkowanie	
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

	INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU	
	Adres i nr działki ewidencyjnej	Województwo: wielkopolskie Powiat: Miasto Poznań Miasto: Poznań Obręb: 0051 Poznań Numer działki: 22/2 Adres: Poznań, ul. Garbary 43
	Nr księgi wieczystej	PO1P/00344601/0
	Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	<u>w Dziale IV Księgi Wieczystej widnieje następujący wpis:</u> - hipoteka umowna do kwoty 25.650.000,00 zł (dwadzieścia pięć milionów sześćset pięćdziesiąt tysięcy złotych) zabezpieczającej kapitał kredytu, odsetki, prowizje, opłaty, koszty windykacji, koszty postępowania sądowego, roszczenia o naprawienie szkód - umowa kredytowa nr 200002844 z dnia 20.04.2023r., na rzecz Banku Nowego SA z siedzibą w Poznaniu oraz roszczenia o przeniesienie tej hipoteki na opróżnione miejsce po hipotece wpisanej na rzecz Wielkopolskiego Banku Spółdzielczego w Poznaniu

	W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	----------	
	Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji a wpływających na warunki życia	Obiekt znajduje się w centrum miasta Poznania w okolicy Placu Kolegiackiego. W odległości około 500 m znajduje się Stary Rynek, Park F Chopina., Plac Bernardyński, w odległości do 1 km znajduje się Stary Browar, Plac Wolności. Nieruchomość w drugiej linii zabudowy przy Garbarach 43. W bezpośrednim sąsiedztwie budynków wielolokalowych mieszkalnych z funkcją usługową.	
	Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	----------
		Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	Na obszarze na którym prowadzona jest inwestycja obowiązuje MPZP przyjęty Uchwałą nr XCIII/1055/III/2002 Rady Miasta Poznania z dnia 09 lipca 2002 roku. Zgodnie z nim działka na której prowadzona jest inwestycja jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową (OSA163/Mm2 -PIERZEJA USŁUGOWO-HANDLOWA „A" – pierzeja z frontami lokali usługowo-handlowych, które należy obowiązkowo sytuować w parterach budynków), działki sąsiadujące również. Na wskazanym terenie ustala się obowiązek utrzymania i/lub wprowadzenia tylko: mieszkalnictwa oraz, jako towarzyszących, funkcji wymienionych w planie pkt 1.4, z zastrzeżeniem, że powierzchnia użytkowa pomieszczeń przeznaczonych i użytkowanych na cele mieszkaniowe, we wszystkich budynkach usytuowanych na działce nie może być mniejsza niż 50 % powierzchni całkowitej budynków z wyłączeniem kondygnacji podziemnych. Dopuszczalne dodatkowe funkcje to: kultury, oświaty, zdrowia i opieki społecznej, administracji publicznej i organizacji wyższej użyteczności, usług pocztowych, handlu, gastronomii, biur i rzemiosła usługowego. Na wskazanym terenie przewiduje się zadania dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych. Zabronione jest lokalizowanie oraz budowa i rozbudowa: wszelkich obiektów budowlanych o funkcjach innych niż wymagane w ustaleniach planu
		Miejscowy plan rewitalizacji	brak
		Miejscowy plan odbudowy	brak
		inne	
		Przeznaczenie terenu	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa

	Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Wymagany procent powierzchni zabudowy działki obliczony wg formuły: Pb/Pdx100%, ("Pb" = suma powierzchni rzutów parterów wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce, w ich obrysie zewnętrznym; "Pd" = powierzchnia działki), ustalono w wielkości: nie większej niż 50 % - dla działek sąsiadujących z innymi obydwoma bokami, a dla działek narożnikowych - obliczany indywidualnie, w zależności od wielkości działki wg wzoru: Z = 85 - 1,5 x P/100 ("Z" - nieprzekraczalny procent zabudowy; "P" - pow. działki), z możliwością przekroczenia tego wskaźnika o wielkość wynikającą z projektu budowlanego rewitalizacji, nie więcej jednak niż o 20%.
		Maksymalna wysokość zabudowy	Od poziomu terenu do gzymsu dachowego - jak w chwili uchwalenia planu.
		Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	----------
		Minimalna liczba miejsc do parkowania	----------
		Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	----------
		Wymagania dotyczące zabudowy i gospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	----------
		Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Obszar pod opieką Konserwatora Zabytków.
		Wymagania dotyczące ochronny innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	----------
		Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	W zakresie warunków dostępności komunikacyjnej, dla wskazanego terenu przewiduje się dostęp z ulicy przylegającej i położonej poza granicami planu (Al. Marcinkowskiego, ulice: Solna, Wolnica, Garbary, Podgórna i Plac Bernardyński)
		Warunki i szczegółowe zasady w zakresie infrastruktury technicznej	Na wskazanym terenie obowiązuje zakaz prowadzenia przewodów sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy do budynków.

	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	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa
		Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Wymagany procent powierzchni zabudowy działki obliczony wg formuły: Pb/Pdx100%, ("Pb" = suma powierzchni rzutów parterów wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce, w ich obrysie zewnętrznym; "Pd" = powierzchnia działki), ustalono w wielkości: nie większej niż 50 % - dla działek sąsiadujących z innymi obydwoma bokami, a dla działek narożnikowych - obliczany indywidualnie, w zależności od wielkości działki wg wzoru: Z = 85 - 1,5 x P/100 ("Z" - nieprzekraczalny procent zabudowy; "P" - pow. działki), z możliwością przekroczenia tego wskaźnika o wielkość wynikającą z projektu budowlanego rewitalizacji, nie więcej jednak niż o 20%.
		Maksymalna wysokość zabudowy	Od poziomu terenu do gzymsu dachowego - jak w chwili uchwalenia planu.
		Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	----------
		Minimalna liczba miejsc do parkowania	----------
	Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	----------
		Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
		gabaryty	----------
		forma architektoniczna	----------
		usytuowanie linii zabudowy	----------
		intensywność wykorzystania terenu	----------
		warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	----------
		wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	----------
		Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	----------

		Wymagania dotyczące ochronny innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	----------
		Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	----------
		Warunki i szczegółowe zasady w zakresie infrastruktury technicznej	----------
	Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	----------
		Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	----------
		Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego	----------
		Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	----------
		Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	----------
		Miejscowych planach odbudowy	----------
		Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	----------
		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	----------
		Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	----------
		Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	----------
		Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	----------
		Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	----------

		Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	----------
		Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	----------
		Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	----------
		Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	----------
		Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	----------
	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 **795/2022** z dnia 27.07.2022 roku (**UA-VIII.6740.88.2022**) zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na przebudowę i nadbudowę wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku gospodarczego przy ul. Garbary 43 na budynek mieszkalny wielorodzinny, przebudowę strefy wejściowej i piwnic budynku frontowego przy ul. Garbary 43 oraz rozbiórkę budynku gospodarczego przy ul. Garbary 45 w Poznaniu	
	Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	----------	
	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 2020 r. poz. 1333, 2127, 2320 oraz z 2021 r. poz 11, 234, 282, 784), oraz oznaczenie organu, do którego wykonano zgłoszenia wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	----------	
	Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	----------	
	Planowany termin rozpoczęcia	Termin rozpoczęcia prac budowlanych – **01 marca 2023 roku**	

* *Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

	i zakończenia prac budowlanych	Planowany termin ukończenia prac budowlanych – **30 czerwca 2025 roku**		
	Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	**31.12.2025**. (trzydziesty pierwszy grudnia dwa tysiące dwudziesty piaty rok)		
	Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	liczba budynków	Jeden budynek mieszkalny wielorodzinny	
		rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)		
	Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	według normy PN-ISO 9836:2015-12		
	Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	10% wkład własny, 90% kredyty		
		Kredyt udzielony w następujących instytucjach finansowych - **Bank Nowy S.A.** z siedzibą w Poznaniu (61-756), ulica Małe Grabary 8, 61-756 Poznań, numery: KRS: 0000823132, NIP: 7010964507, REGON: 385287279		
	Środki ochrony nabywców	bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	otwarty*	~~zamknięty~~*
		Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny		0,45%
	Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	**Mieszkaniowy rachunek powierniczy** **Deweloper podaje treść postanowień art. 6, 7, 9, 10, 11, 12 i 14 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2021 r, poz.1177, ze zm.), zwanej dalej „Ustawą”:** **Art. 6.** 1. Deweloper zapewnia nabywcy jeden z następujących środków ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę: 1) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy; 2) zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy. 2. Deweloper ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny odpowiednio do wybranego rodzaju środka ochrony, o którym mowa w ust. 1, na zasadach określonych w art. 49. **Art. 7.** 1. Deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego albo zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwanego dalej „mieszkaniowym rachunkiem powierniczym”, dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego. 2. 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 deweloperskiej lub ostatniej umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, 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, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. 5. Deweloper, który zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, zapewnia, aby poziom ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę na ten mieszkaniowy rachunek powierniczy odpowiadał co najmniej poziomowi ochrony wpłat nabywcy określonemu w ustawie. **Art. 9.** 1. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. 2. Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem. 3. Bank informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia. **Art. 10.** 1. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. 2. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy. 3. W przypadku gdy deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa w ust. 2, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku. 4. W czasie obowiązywania umowy, o której mowa w art. 7 ust. 1, oraz w terminie, o którym mowa w ust. 3, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na tym rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w tej umowie. **Art. 12.** 1. Deweloper, w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680

		i 1177) wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego tego dewelopera, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem. 2. W terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie banku, o którym mowa w art. 10 ust. 2. **Art. 14.** 1. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. 2. Środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje, o których mowa w ust. 1. Deweloper oświadcza, że dla Przedsięwzięcia deweloperskiego zawarł w dniu 20.04.2023 roku z Bankiem Nowym SA z siedzibą w Poznaniu (61-756), ulica Małe Garbary 8, 61-756 Poznań, numery: KRS: 0000823132, NIP: 7010964507 Umowę Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego (numer rachunku: 12 2870 0003 0000 0000 0017 3310).
	Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	**Bank Nowy S.A. z siedzibą w Poznaniu (61-756), ulica Małe Grabary 8, 61-756 Poznań, numery: KRS: 0000823132, NIP: 7010964507, REGON: 385287279**
	Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	W opisach etapów podano realizowane w ramach danego etapu zaawansowanie danej części prac, przy datach podano osiągane w ramach danego etapu zaawansowanie procentowe całego Przedsięwzięcia deweloperskiego. **1. Etap nr 1:** zakup gruntu z budynkiem warsztatowym (100%), przygotowanie projektu architektoniczno-budowlanego do pozwolenia na budowę (100%) - **do 28.02.2023 r. (24,37%)** **2. Etap nr 2:** przygotowanie terenu (rozbiórki, wyburzenia , niwelacje) (100%), przyłącza instalacji na potrzeby budowy (woda, energia) (90%), ogrodzenie terenu (80%), zaplecze socjalne i magazynowe, zajęcie pasa drogowego (15%), koszty mediów w czasie budowy (woda, prąd) (10%), roboty ziemne - zabezpieczenie wykopu i palowanie (70%), podsypka i podbeton – pod fundament (70%), warstwy posadzki na gruncie pod posadzkę docelową (70%), fundamenty (60%), - **do 31.07.2023 r. (11,81%)** **3. Etap nr 3:** zaplecze socjalne i magazynowe, zajęcie pasa drogowego (15%), koszty mediów w czasie budowy (woda, prąd) (20%), roboty ziemne - zabezpieczenie wykopu i palowanie (30%), podsypka i podbeton - pod fundament (30%), warstwy posadzki na gruncie pod posadzkę docelową (30%), fundamenty (40%), ściany podziemia (80%), izolacje fundamentów i ścian (70%), strop nad piwnicą lub kondygnacją podziemną (90%), schody podziemia (90%), parter: ściany konstrukcyjne(70%), strop (50%), szyb windy (70%), schody (50%), I piętro: ściany konstrukcyjne (60%), strop (40%), szyb windy (60%), schody (40%), II piętro: ściany konstrukcyjne (50%), strop (30%) szyb windy (50%), schody (30%), III piętro: ściany konstrukcyjne (40%), strop (40%), szyb windy (40%), schody (20%), **- do 31.10.2023 r. (11,83%)** **4. Etap nr 4:** zaplecze socjalne i magazynowe, zajęcie pasa drogowego (15%), media w czasie budowy (woda, prąd) (15%), ściany podziemia (20%), izolacje fundamentów i ścian (15%), strop nad piwnicą, schody podziemia (10%), parter ściany konstrukcyjne i szyb windy (30%), strop parteru i schody (50%), I piętro ściany konstrukcyjne i szyb windy (40%), strop I pietra i schody (60%), II piętro ściany konstrukcyjne i szyb windy (50%), strop II pietra i schody (50%), III piętro ściany konstrukcyjne i szyb windy (50%), strop III piętra (40%), schody (60%), IV piętro ściany konstrukcyjne i szyb windy (70%),

		strop IV piętra i schody (60%), V piętro ściany konstrukcyjne i szyb windy (60%), strop V piętra i schody (50%), przyłącza do budynku (10%), instalacja wod-kan (30%), instalacje elektryczne wew (70%), rozdzielnie elektryczne (90%), instalacje teletechniczne (50%), **- do 28.02.2024 r. (10,33%)** **5. Etap nr 5:** zaplecze socjalne i magazynowe, zajęcie pasa drogowego (15%), media w czasie budowy (woda, prąd) (15%), izolacje fundamentów i ścian (15%), strop II pietra i schody (20%), III piętro ściany konstrukcyjne i szyb windy (10%), strop III piętra i schody (20%), IV piętro ściany konstrukcyjne i szyb windy (30%), strop IV piętra i schody (40%), V piętro ściany konstrukcyjne i szyb windy (40%), strop V piętra i schody (50%), VI piętro ściany konstrukcyjne (100%), strop VI piętra (100%), konstrukcja dachu (80%), dach pokrycie, izolacje przeciwwilgociowe, obróbki blacharskie (60%), stolarka zewnętrzna okna, okna dachowe, klapy i włazy (60%), stolarka zewnętrzna drzwi (50%), tynki i oblicowania (20%), wykończenia ścian – szpachlowanie (części wspólne) (20%), wykończenia ścian – malowanie(części wspólne) (20%), posadzki docelowe na parterze i stropach (20%), przyłącza do budynku (30%), sieci zewn poza działką inwestora (50%), instalacja wod-kan (50%), instalacja c.o. (50%), grzejniki (40%), instalacja wentylacji – grawitacyjna (20%) instalacje teletechniczne (40%), **- do 31.05.2024 r. (10,08%)** **6. Etap nr 6:** zaplecze socjalne i magazynowe, zajęcie pasa drogowego (15%), media w czasie budowy (woda, prąd) (15%), ściany działowe parteru (90%), ściany działowe I piętra (90%), ściany działowe II piętra (80%), ściany działowe III piętra (80%), ściany działowe IV piętra (70%), ściany działowe V piętra (70%), ściany działowe VI piętra (70%), konstrukcja dachu (15%), dach pokrycie, izolacje przeciwwilgociowe, obróbki blacharskie (30%), stolarka zewnętrzna okna, okna dachowe, włazy, klapy (30%), stolarka zewnętrzna drzwi (30%), tynki i oblicowania (40%), wykończenia ścian (40%), posadzki docelowe na parterze i stropach, posadzka kondygnacji podziemnej (30%), wykończenie posadzek części wspólnych/komunikacji (30%), zabudowa poddaszy płyta KG wraz z izolacją termiczną (40%), winda (75%), elewacja - cokół, tynki, płytki (20%), opłaty przyłączeniowe (100%), przyłącza do budynku (30%), sieci zew poza działką inwestora (10%), instalacja wod-kan (10%), instalacja wentylacji – grawitacyjna (40%), kotłownia , węzeł c.o. (40%), instalacje elektryczne wewnętrzne (20%), **- do 31.08.2024 r. (10,71%)** **7. Etap nr 7:** zaplecze socjalne i magazynowe, zajęcie pasa drogowego (15%), media w czasie budowy (woda, prąd) (15%), ściany działowe parteru (10%), ściany działowe I piętra (10%), ściany działowe II piętra (20%), ściany działowe III piętra (20%), ściany działowe IV piętra (30%), ściany działowe V piętra (30%), ściany działowe VI piętra (30%), konstrukcja dachu (5%), dach pokrycie, izolacje przeciwwilgociowe, obróbki blacharskie (10%), stolarka zewnętrzna okna, okna dachowe, wyłazy, klapy (10%), stolarka zewnętrzna drzwi (20%), tynki i oblicowania (40%), wykończenia ścian (30%), posadzki docelowe na parterze i stropach (40%), posadzki kondygnacji podziemnej (40%), wykończenie posadzek części wspólnych/komunikacji (40%), balustrady i elementy ślusarskie wewnętrzne (50%), zabudowa poddaszy płyta KG wraz z izolacją termiczną (40%), drzwi wewnętrzne do lokali i części wspólnych (90%), winda (25%), elewacja - cokół, tynki, płytki (20%), balustrady i elementy ślusarskie zewnętrzne (50%), wykończenie posadzek balkonów lub tarasów (20%), przyłącza do budynku (20%), **- do 31.12.2024 r. (10,29%)** **8. Etap nr 8:** przyłącza instalacji na potrzeby budowy (woda, energia) (10%), ogrodzenie terenu (20%), zaplecze socjalne i magazynowe, zajęcie pasa drogowego (10%), media w czasie budowy (woda, prąd) (10%), wykończenia ścian (10%), posadzki docelowe na parterze i stropach (10%), posadzka kondygnacji podziemnej

		(30%), wykończenie posadzek części wspólnych/komunikacji (30%), balustrady i elementy ślusarskie wewnętrzne (50%), zabudowa poddaszy płyta KG wraz z izolacją termiczną (20%), drzwi wewnętrzne do lokali i części wspólnych (10%), inne (skrzynki na listy, wycieraczki itp.) (100%), elewacja - cokół, tynki, płytki (60%), balustrady i elementy ślusarskie zewnętrzne (50%), wykończenie posadzek balkonów lub tarasów (80%), cokół, dojścia, schody zewnętrzne, pochylnia (100%), przyłącza do budynku (10%), sieci zewnętrzne poza działka inwestora (40%), instalacja wod-kan (10%), instalacja c.o. (50%), grzejniki (60%), instalacja wentylacji (40%), kotłownia, węzeł c.o. (60%), instalacje elektryczne wewnętrzne (10%), rozdzielnie elektryczne (10%), instalacje teletechniczne (10%), zagospodarowanie terenu (chodniki) (100%). **- do 30.06.2025 r. (10,58%)**
	Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Waloryzacji ceny nie stosuje się, a cena lokalu może ulec zmianie tylko w przypadku zmiany stawki VAT - zmiana stawki tego podatku spowoduje, że zastosowana zostanie stawka podatku zgodna z regulującymi jej wysokość przepisami, przy czym w przypadku wzrostu stawki podatku od towarów i usług (VAT) Deweloper zobowiązany będzie poinformować o tym fakcie Nabywcę, informując jednocześnie o ewentualnym zwiększeniu ceny Lokalu, a Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania oświadczenia o zwiększeniu ceny.
	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	
	Należy opisać na jakich warunkach 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 20.05.2021 o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Deweloper podaje treść postanowień art. 43 i 45 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2021 r, poz.1177, ze zm.), zwanej dalej „Ustawą”: **Art. 43.** 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;

		6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów; 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; 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; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. 7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. **Art. 45.** 1. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w

		art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2. Niezależnie od powyższego Nabywca może odstąpić od umowy w przypadku: - zwiększenia stawki podatku VAT w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od otrzymania oświadczenia Dewelopera o zwiększeniu ceny, jednak nie później niż do daty zawarcie umowy przeniesienia własności. - gdy faktyczna powierzchnia netto Lokalu będzie różniła się o więcej niż 1,5% w stosunku do wskazanej w Umowie, Nabywcy mogą odstąpić od Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od poinformowania ich na piśmie o wynikach obmiaru powykonawczego.
	INNE INFORMACJE	
	Informacja o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część albo finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipotece nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, albo też finansującego zakup tej nieruchomości lub jej części w przypadku równoczesnego ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego – na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności albo 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 albo informacja o braku zgody banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, albo finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipotece nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, albo też finansującego zakup tej nieruchomości lub jej części w przypadku równoczesnego ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego – na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności albo 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: Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z:	
	1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; 2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, jeśli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego lub aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej; 3) kopią pozwolenia na budowę; 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową — sprawozdaniem spółki dominującej; 5) projektem architektoniczno-budowlanym.	
	Zgodnie z treścią Umowy deweloperskiej (wzór Umowy deweloperskiej stanowi załącznik nr 2 do niniejszego prospektu): Przedsięwzięcie deweloperskie finansowane jest ze środków własnych Dewelopera oraz ze środków pochodzących z kredytu udzielonego przez Bank Nowy SA z siedzibą w Poznaniu (61-756), ulica Małe Grabary 8, 61-756 Poznań, numery: KRS: 0000823132, NIP: 7010964507, REGON: 385287279, umowa kredytowa nr 200002844 z dnia 20.04.2023, w której to umowie kredytu określono, iż na pisemny wniosek Dewelopera, Bank Nowy SA wyrazi zgodę na bezciężarowe odłączenie samodzielnego lokalu tj. sprzedaży lokalu, i/lub udziału w nieruchomości, i/lub komórki lokatorskiej, (zwolnienie z obciążenia hipotecznego), znajdującego się na nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie (działka 22/2, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr PO1P/00344601/0), po łącznym spełnieniu następujących warunków:	

- przedstawieniu w Banku Nowym SA umowy deweloperskiej/umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu, i/lub udziału w nieruchomości, i/lub komórki lokatorskiej,

- wpłata na rachunek określony w promesie dotyczącej bezciężarowego odłączenia samodzielnego lokalu, i/lub udziału w nieruchomości, i/lub komórki lokatorskiej, i/lub miejsca postojowego/garażowego (zwolnienia z obciążenia hipotecznego) kwoty określonej w tej promesie,

- spełnienie obowiązków określonych w promesie dotyczącej bezciężarowego odłączenia samodzielnego lokalu, i/lub udziału w nieruchomości, i/lub komórki lokatorskiej, i/lub miejsca postojowego/garażowego (zwolnienia z obciążenia hipotecznego), którego dotyczy wniosek Dewelopera.

Deweloper zobowiązuje się przedłożyć do umowy przeniesienia własności zgodę banku wierzyciela na bezobciążeniowe wyodrębnienie przedmiotu umowy (lokalu).

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 20.05.2021 o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Zakres i standard prac wykończeniowych Budynku i lokalu.
4. Harmonogram finansowy spłaty transz – terminy wpłat świadczeń pieniężnych przez Nabywcę na rzecz Dewelopera
5. szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich
6. Harmonogram prac przedsięwzięcia deweloperskiego.

Prospekt informacyjny wraz z załącznikami otrzymałem.

Data: ……..

podpis: ……...