

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	F.H.Zemarko Marek Zech osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	60-750 Poznań ul. Wyspiańskiego 23 63-020 Zaniemyśl ul. Dworcowa 5 J,K,L,M Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP i REGON	NIP, o ile został nadany 7790006815	REGON, o ile taki posiada 634558814
Numer telefonu	602253613	
Adres poczty elektronicznej	zemarko@zemarko.pl	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	www.zemarko.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	63-020 Zaniemyśl ul. Dworcowa 5E/1
Data rozpoczęcia	29 października 2021.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	21.03.2024.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	63-020 Zaniemyśl ul. Dworcowa 5E/2
Data rozpoczęcia	29 października 2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	21.03.2024.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	63-020 Zaniemyśl ul. Dworcowa 5G/2
Data rozpoczęcia	29 października 2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	21.03.2024.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	nie

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO⁴³⁾

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	63-020 Zaniemyśl ul. Dworcowa 5 J,K,L,M działka nr 76/2 obręb Zaniemyśl
Nr księgi wieczystej	PO1D/00072316/5
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	brak
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	nie dot.
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) nie dot.

⁴³⁾ Część III w brzmieniu ustalonym w załączniku do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), na podstawie art. 49 tej ustawy, która weszła w życie z dniem 24 września 2023 r.

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.

w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³		
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Plan Zagospodarowania Przestrzennego z dnia 27.02.1998.
	Miejscowy plan odbudowy	Rada Gminy Zaniemyśl
	Inne ⁴	uchwała nr xxxv/212/98
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem działalności gospodarczej
	Maksymalna intensywność zabudowy	-
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	-
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	-
	Maksymalna wysokość zabudowy	do dwóch kondygnacji
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	-
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2/lokal mieszkalny
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	nie dot.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	nie dot.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	nie dot.

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

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

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

	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	brak
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	brak
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵	Przeznaczenie terenu	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem działalności gospodarczej
	Maksymalna intensywność zabudowy	-
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	-
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	-
	Maksymalna wysokość zabudowy	do dwóch kondygnacji
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	-
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2/lokal mieszkalny
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 nie dot.	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu nie dot.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	nie dot.
	forma architektoniczna	nie dot.
	usytuowanie linii zabudowy	nie dot.
	intensywność wykorzystania terenu	nie dot.
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	nie dot.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	nie dot.

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

	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	nie dot.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	nie dot.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	nie dot.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	nie dot.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	nie dot.
	nadziemna intensywność zabudowy	nie dot.
	wysokość zabudowy	nie dot.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	nie dot.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	nie dot.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	nie dot.
	miejscowych planach odbudowy	nie dot.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	nie dot.
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	nie dot.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	nie dot.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	nie dot.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	nie dot.

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.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	nie dot.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	nie dot.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	nie dot.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	nie dot.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	nie dot.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	nie dot.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	nie dot.
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone		nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	819/2020 Starosta Średzki	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku		
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	31 Maj 2026 r.	

* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie – 12 grudzień 2022 r. Zakończenie – 31 Maj 2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	4
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	zabudowa szeregową
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Polskie Normy ISO 9836:1997	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	środki własne dewelopera - 40% kredyt deweloperski - 60%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy w Kórniku
Środki ochrony nabywców	Otwarty 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	Deweloper stosownie do przepisów Ustawy o ochronie praw Nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, zwanej dalej „Ustawą” dla zadania inwestycyjnego zawarł dnia 05.06.2025r. roku Umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwaną dalej „Umową” z Bankiem Spółdzielczym w Kórniku, zwanym dalej „Bankiem”. Bank zobowiązał się do otwarcia dla Dewelopera otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w złotych, o numerze 82 9076 0008 2002 0016 7033 0015 Zwanego dalej „Rachunkiem”. Zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku: 1. W celu obsługi wpłat i wypłat dokonywanych przez poszczególnych nabywców na Rachunek, Bank otwiera konta techniczne na podstawie złożonego przez do wykazu nabywców z którymi będzie podpisywał umowy deweloperskie. 2. Umowa deweloperska zawierana jest pomiędzy Deweloperem a nabywcą w formie aktu notarialnego i określa m.in. prawa i obowiązki stron, terminy ich wypełnienia, w tym sposoby ich udokumentowania, a także zakres i sposoby wykonywania transakcji oraz terminy przeprowadzania rozliczeń.	

* Niepotrzebne skreślić.

⁷ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695) 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. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym..

	Zawarcie umowy deweloperskiej w formie aktu notarialnego, skutkuje wyłączeniem środków znajdujących się na rachunku: - z postępowania egzekucyjnego skierowanego przeciwko deweloperowi. - z masy upadłościowej w razie ogłoszenia upadłości dewelopera, środki zgromadzone na rachunku stanowią osobną masę upadłości służącą zaspokojeniu w pierwszej kolejności nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, objętych zadaniem inwestycyjnym. - z masy spadkowej w przypadku śmierci Dewelopera będącego osobą fizyczną 4. wzór umowy deweloperskiej stanowi integralną część Umowy i nie może ulec zmianie bez zgody Banku pod rygorem jej wypowiedzenia 5. przyporządkowane przez Bank numery kont technicznych dla poszczególnych nabywców Deweloper wpisuje do umów deweloperskich. 6. wpłaty środków pieniężnych przez poszczególnych nabywców na rachunek, za pośrednictwem kont technicznych, o których mowa powyżej, odbywać się będą na warunkach i w terminach określonych w danej umowie deweloperskiej, przy czym pierwsza wpłata na rachunek powinna nastąpić w terminie do 12-tu miesięcy od dnia otwarcia rachunku. 7. jeżeli Deweloper wywiąże się ze swych obowiązków określonych w umowie, wówczas Bank dokona wypłaty należnych Deweloperowi środków z rachunku na rachunek dewelopera wskazany w Umowie, po każdorazowym potwierdzeniu zakończenia realizacji danego etapu zadania inwestycyjnego, nie wcześniej jednak niż po 30-tu dniach od zawarcia umowy deweloperskiej, zgodnie z harmonogramem zadania inwestycyjnego. 8. w celu realizacji przez Bank wypłaty środków z Rachunku Deweloper składa w placówce Banku prowadzącej Rachunek dyspozycję wypłaty będącą jednocześnie oświadczeniem o spełnieniu warunków umowy deweloperskiej, braku podstaw do wstrzymania wypłaty oraz o niezaleganiu z rozliczeniami z podwykonawcami, na formularzu obowiązującym w Banku. 9. w przypadku zakończenia ostatniego etapu zadania inwestycyjnego Bank wypłaca Deweloperowi środki z rachunku 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. 10. przed wypłatą środków Bank dokonuje kontroli realizacji poszczególnych etapów zadania inwestycyjnego objętego harmonogramem zadania inwestycyjnego, kontrola obejmuje co najmniej zakres określony w art. 17 Ustawy, w tym sprawdzenie dokumentacji związanej z realizacją zadania inwestycyjnego oraz ocenę stanu faktycznego i dokonywana
--	--

	jest przez podmiot zewnętrzny z którym Bank podpisał umowę o współpracy. 11. podpisy oraz pieczętka Dewelopera złożone na dyspozycji winny być zgodne z podpisami oraz odciskiem pieczętki na karcie wzorów podpisów, zmiana danych zawartych we wniosku wymaga formy pisemnej, określonej w regulaminie wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wprowadzonych zmian. 12. Deweloper wyraża zgodę na przeprowadzenie kontroli przez podmiot zewnętrzny. 13. Bank zobowiązuje się do wypłaty środków niezwłocznie po dokonaniu kontroli wyłącznie w przypadku pozytywnego jej wyniku, jednak nie wcześniej niż w terminie 30 dni roboczych od dnia otrzymania raportu pokontrolnego wraz z fakturą. 14. koszt kontroli ponosi Deweloper 15. wypłata środków dokonana będzie bezgotówkowo na wskazany przez Dewelopera rachunek bankowy nr 72 9076 0008 2002 0016 7033 0001. 16. Bank odmawia realizacji dyspozycji wypłaty w przypadku: - stwierdzenia ustawowych przesłanek wstrzymania środków pieniężnych, w tym przypadków określonych w art. 17 ust. 7 oraz art. 51 ust. 6 Ustawy: wystąpienia niezgodności podpisów oraz pieczętki Dewelopera na dyspozycjach wypłaty składanych przez Dewelopera z wzorami złożonymi na karcie wzorów podpisów. - przekazania do Banku nieprawdziwych informacji w dotychczasowych dyspozycjach. - negatywnego wyniku kontroli realizacji etapu zadania inwestycyjnego, skutkującego brakiem przesłanek do wypłaty środków z rachunku. - braku zgodności udziału procentowego danego zrealizowanego etapu zadania inwestycyjnego w kosztach ogólnych zadania inwestycyjnego z udziałem procentowym danego zrealizowanego etapu zadania inwestycyjnego wskazanego w harmonogramie zadania inwestycyjnego. - braku środków na realizację transakcji - złożenia przez generalnego wykonawcę lub kogoś z podwykonawców w przypadku gdy nie ma generalnego wykonawcy, wniosku o przerwanie robót budowlanych. 17. w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej, zgodnie z art. 43 Ustawy, przez jedną ze stron umowy deweloperskiej , 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 umowie deweloperskiej, niezwłocznie po przedłożeniu przez nabywcę dokumentów o których mowa w punktach 18 albo 19 poniżej.
--	---

18. gdy nabywca odstąpi od umowy deweloperskiej na podst. art. 43 ust. 1 Ustawy, ma on obowiązek przedstawić:
- dokument tożsamości
 - oświadczenie o odstąpieniu od umowy deweloperskiej we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia, zgodę nabywcy na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi lub oświadczeniem nabywcy że nie złożono wniosku o wpis tego roszczenia do księgi wieczystej.
 - oryginał lub poświadczony notarialnie dowód doręczenia Deweloperowi oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.
 - umowę deweloperską, jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu.
 - pisemne oświadczenie Nabywcy w którym został wskazany numer rachunku bankowego Nabywcy, na który mają być przekazane środki wpłacone przez tego nabywcę na rachunek za pośrednictwem konta technicznego.
19. gdy Deweloper odstąpi od umowy deweloperskiej na podst. art. 43 Ustawy, wraz z dyspozycją wypłaty, Nabywca ma obowiązek przedstawić:
- dokument tożsamości
 - oświadczenie Dewelopera o odstąpieniu od umowy deweloperskiej we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia.
 - umowę deweloperską, jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu,
 - oświadczenie Nabywcy w którym wskazany został numer rachunku bankowego Nabywcy, na który mają być przekazane środki wpłacone przez tego Nabywcę na rachunek za pośrednictwem konta technicznego.
20. w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej w sposób inny niż określony w art. 43 Ustawy, strony umowy deweloperskiej powinny przedstawić zgodne oświadczenia woli (porozumienie) o sposobie podziału środków zgromadzonych na rachunku przez Nabywcę i zaewidencjonowanych na koncie technicznym.
21. Bank wypłaca środki zgromadzone na rachunku w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń woli, o których mowa w punktach 18 albo 19 albo 20 powyżej.
22. Bank może wypowiedzieć umowę tylko ważnych powodów wskazanych w Umowie.
23. Koszt prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego ponosi Deweloper.

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Kórniku (KRS:0000005114, NIP: 7850002070, Regon :000506165)
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	1. 31 Maj 2024 - prace przygotowawcze do budowy: przygotowanie terenu, zagospodarowanie placu budowy, geodeta wytyczenie. Stan zerowy: fundamenty, izolacje pionowe i poziome, podposadzkówka. Zaawansowanie prac 13,34%, ZREALIZOWANE. 2. 30 Wrzesień 2024 - stan surowy otwarty: bez pokrycia dachu. Zaawansowanie 16,10%, ZREALIZOWANE. 3. 1 październik 2024 - 31 lipiec 2025 - stolarka okienna, schody, ścianki działowe, pokrycie dachu z obróbkami blacharskimi. ZREALIZOWANE 16,76%. 4. 1 sierpień 2025 - 31 październik 2025 - instalacja elektryczna, tynki wewnętrzne, instalacja wod-kan-gaz bez pieców grzewczych i grzejników _wjazd ozdobny na osiedle. Zaawansowanie 15,97% ZREALIZOWANE. 5. 1 listopad 2025 - 28 luty 2026 - posadzki, drzwi zewnętrzne, elewacja. DO REALIZACJI 15,84%. 6. 1 Marzec 2026 - 31 maj 2026 grzejniki i piece grzewcze, przyłącza zewnętrzne, zagospodarowanie terenu. DO REALIZACJI 21,99%.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Strony nie przewidują waloryzacji ceny, zmiana ceny może nastąpić Tylko w przypadku : Gdy ustalona w wyniku pomiaru powykonawczego powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego będzie różnić się do 2% włącznie (in minus lub in plus) od określonej w umowie, to cena lokalu nie ulegnie zmianie. Różnić się o więcej niż 2% in minus od określonej w umowie, to deweloper zobowiązany będzie do proporcjonalnego obniżenia ceny. Różnić się więcej niż 2% in plus od określonej w umowie, to Nabywca wg własnego wyboru; albo skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od umowy deweloperskiej, albo zobowiązany będzie do zapłaty proporcjonalnie wyższej ceny. W razie zamiaru skorzystania z uprawnienia do odstąpienia od Umowy Nabywca powinien niezwłocznie złożyć deweloperowi oświadczenie woli na piśmie, nie później jednak, jak w terminie 14 dni, liczonych od dnia powzięcia wiadomości o zmienionej powierzchni lokalu. Zmiany stawki podatku od towarów i usług i wówczas — gdy stawka podatku ulegnie zmniejszeniu, to cena zostanie obniżona o wartość obniżonego podatku od towarów i usług, do zapłaty którego byliby zobowiązani kupujący. - gdy stawka podatku ulegnie zwiększeniu, to nabywca według swojego wyboru, albo zobowiązany będzie do zapłaty odpowiednio wyższej ceny, powiększonej o wartość

	podwyższonego podatku od towarów i usług, albo skorzysta z uprawnienia do odstąpienia w całości od Umowy. W razie zamiaru skorzystania z uprawnienia do odstąpienia od Umowy, nabywca powinien złożyć odpowiednie oświadczenie woli niezwłocznie po otrzymaniu od Dewelopera pisma informującego o zmianach przepisów podatkowych i wynikającej z tego zmianie ceny, nie później jednak niż w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy w przypadku podwyższenia ceny. 2. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy: a. umowa deweloperska nie zawiera elementów o których mowa w art. 35 Ustawy. b. informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian o które nastąpiły w treści prospektu informacyjnego lub załącznikach w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami nabywcy a podpisaniem niniejszej umowy deweloperskiej, ujętych w treści umowy deweloperskiej, na które Nabywca wyraził zgodę. c. Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 20 i art. 21 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach. d. jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy deweloperskiej. e. jeżeli prospekt informacyjny na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy. f. w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę prawa własności lokalu mieszkalnego, w terminie określonym w umowie deweloperskiej. g. w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy

- mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo – kredytową, w trybie i terminie o których mowa w art. 10 ust.1 Ustawy.**
- 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 Ustawy.**
- i. w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku o którym mowa w art.12 Ustawy w terminie określonym w tym przepisie.**
- j. w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy.**
- k. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy.**
- l. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – prawo upadłościowe.**
- 3. W przypadkach o których mowa w ust. 2 pkt. a. do e. nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od jej zawarcia.**
 - 4. [W](#) przypadku o którym mowa w ust. 2 pkt f przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia**
 - 5. W przypadku o którym mowa w ust. 2 pkt. g, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.**
 - 6. W przypadku o którym mowa w ust. 2 pkt. h, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.**
 - 7. W przypadku o którym mowa w ust. 2 pkt. i, 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.**
 - 8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku:**
 - a. 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 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.**
 - b. niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa własności lokalu mieszkalnego, pomimo dwukrotnego**

	doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 9. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 2 pkt a nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej za zapłatą oznaczonej sumy. 10. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia o którym mowa w ust. 2, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. 11. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją Umowy. 12. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 roku o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz.U. z 2023r. poz. 2500), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w ust. 2 pkt. f, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków 13. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 14. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera na podstawie ust. 8 Lub ust. 9, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust.2 ustawy deweloperskiej. 15. W przypadku powstania po stronie dewelopera obowiązku zwrotu na rzecz nabywcy całości bądź części kwot wpłaconych przez nabywcę na podstawie umowy, kwoty te zostaną zwrócone w wysokości nominalnej, każdorazowo w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia powstania obowiązku ich zwrotu, na rachunek bankowy wskazany przez nabywcę.
--	---

INNE INFORMACJE⁴⁴⁾

I. Informacja o:

- 1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe 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 bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz 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. Zgoda
- 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 bez obciążeniowe 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 bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. Nie dotyczy

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku: - nie dotyczy
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,- nie dotyczy
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej nie dotyczy
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu; nie dotyczy
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu; nie dotyczy
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; nie dotyczy
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe 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 bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz 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. Zgoda.
 - 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 bez obciążeniowe 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 bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. Nie dotyczy

III. Informacja:

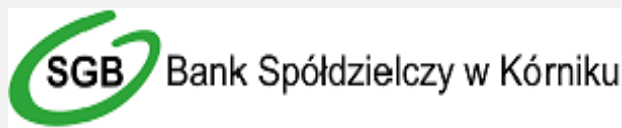
Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Kórniku], prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie

⁴⁴ Sekcja w brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 14 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

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 Bank Spółdzielczy w Kórniku,
- 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 w Kórniku 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 m² 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 grudzień 2026 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	2
	Technologia wykonania	tradycyjna murowana
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	standard wykończenia - załącznik nr 3
	Liczba lokali w budynku	2
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	dla każdego lokalu - 2 miejsca postojowe
	Dostępne media w budynku	prąd, woda, gaz
	Dostęp do drogi publicznej	bezpośredni
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	załącznik nr 1	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	nie dotyczy
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. 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).