

WZÓR

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data  
sporządzenia  
prospektu .....

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	FLORUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000632599 dane identyfikacyjne (nazwa, forma prawna, nr KRS lub nr wpisu do CEIDG)	
Adres	ul. Jagiellońska 21, 85-097 Bydgoszcz	
Numer NIP REGON	NIP, 5272777159	REGON, 365206569
Numer telefonu	662 335 465, +48 52 342 10 57	
Adres poczty elektronicznej	fih@hungerdevelopment.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.hungerdevelopment.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

**HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

Beneficjentami rzeczywistym są Panowie Oskar Hunger oraz Filip Hunger, którzy realizują Inwestycje w ramach Spółki Hunger Development Sp. z o.o. **HUNGER DEVELOPMENT jest przedsiębiorstwem z wieloletnim doświadczeniem dewelopersko – inwestycyjnym, obejmującym w zakresie swojej działalności kompleksową realizację „Turn Key” budynków biurowych, handlowych i mieszkaniowych.**

**Spółka powstała w 1989 r. pod nazwą Wielobranżowe Przedsiębiorstwo EWAMAR Sp. z o.o. W 2006 r. został wniesiony duński kapitał zakładowy i spółka została przejęta przez Pana Floriana Hunger. W 2007 r. nazwa Spółki została zmieniona na HUNGER DEVELOPMENT.**

Założyciel Hunger Development Sp. z o.o. – arch. Florian Hunger – doświadczenie na rynku deweloperskim zdobył jako dyrektor generalny w tak renomowanych firmach, jak Kristensen Group oraz TK Development. Do wdrożonych od podstaw i zrealizowanych przez Niego inwestycji na terenie Polski należą między innymi warszawskie siedziby firm PHILIPS

i MICROSOFT, centra handlowe REDUTA i TARGÓWEK w Warszawie, centra handlowe w Bytomiu i Sosnowcu oraz nowoczesny kompleks wypoczynkowy Baltic Park w Świnoujściu. W Bydgoszczy zrealizowanym projektem jest centrum handlowe Galeria Pomorska.

**PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)**

Adres	DanHouse - ul. Towarowa 36, 85-746 Bydgoszcz Budynek stanowi I etap centrum biznesowego SCANPARK Business Center
Data rozpoczęcia	2006 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	2009 r.

**PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

Adres	Baltic Park Plaża – ul. Uzdrowska 28, 72-600 Świnoujście
Data rozpoczęcia	2007 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	2009 r.

**PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

Adres	Apartamenty w Juracie - ul. Mestwina 31
Data rozpoczęcia	2009 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	2011 r.

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

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu <sup>1)</sup>	ul. Dworcowa 67, ul. Królowej Jadwigi, 85-009 Bydgoszcz 46/2 i 45/3 obręb 0110	
Numer księgi wieczystej	Działka 46/2 i 45/3 – BY1B/00000173/0 Wyjaśnienia dodatkowe – w dniu 29 czerwca 2021 r. za pośrednictwem Notariusza Marcina Paradowskiego został złożony wniosek o przyłączenie do księgi wieczystej BY1B/00000173/0 księgi wieczystej BY1B 00000174/7, prowadzonej wcześniej dla działki 45/3 i zamknięcie księgi wieczystej BY1B 00000174/7. Księga wieczysta BY1B 00000174/7 została zamknięta 24.02.2022 r	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	11 250 000 zł jako zabezpieczenie spłaty wierzytelności głównej, odsetek, odsetek od przeterminowanych należności, prowizji i opłat z tytułu umowy o kredyt na finansowanie przedsięwzięć deweloperskich nr 77/OP/2021 z dnia 8 czerwca 2021r. oraz przyznanych kosztów postępowania, umowa o kredyt na finansowanie przedsięwzięć deweloperskich nr 77/OP/2021 z dnia 8 czerwca 2021r- Poznański Bank Spółdzielczy	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2)</sup>	Nie dotyczy, istnieje księga wieczysta	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3)</sup>	Brak	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Ramowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego	Numer i data aktu normatywnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji; w przypadku studium – link do strony internetowej, na której jest zamieszczone, geoportal  Uchwała nr XXI/366/15 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 25 listopada 2015r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście-Dworcowa-Lipowa” w Bydgoszczy
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan rewitalizacji	

<sup>1)</sup> Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

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

<sup>3)</sup> W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne <sup>4)</sup>	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	1,5 – 4,0
	Maksymalna wysokość zabudowy	28m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	10%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<p>Dla funkcji mieszkaniowych : od 0 do 1 miejsca postojowego dla każdego mieszkania, w przypadku adaptacji lub rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku na cele mieszkaniowe</p> <p>Dla funkcji usługowych :</p> <p>a) od 0 do 1,5 miejsca postojowego przypadającego na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych i gastronomicznych</p> <p>b) od 0 do 1,5 miejsca postojowego przypadającego na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów administracyjno-biurowych itp.</p> <p>W bilansowanej liczbie miejsc do parkowania należy wyznaczyć stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na parkingach o liczbie miejsc do parkowania od 6 do 100 miejsc</p>
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyłączeniem	

<sup>4)</sup> Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawie:

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (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.

		<p>inwestycji celu publicznego</p> <p>2. W rozumieniu przepisów dotyczących ochrony przed hałasem teren oznaczony MW/U należy kwalifikować jako tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców</p> <p>3. Wymagane kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób zmierzający do ochrony budynków przed nadmiernym hałasem i drganiami, m.in. poprzez odpowiednie usytuowanie zabudowy, racjonalne rozmieszczenie pomieszczeń w budynku, zapewnienie podwyższonej izolacyjności akustycznej przegród i okien</p> <p>4. Na rysunku planu wskazuje się drzewa stanowiące pomniki przyrody ożywionej, objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych</p> <p>5. Obowiązuje zachowanie przyulicznych szpalerów drzew</p>
	<p>Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</p>	<p>W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią</p>
	<p>Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p>	<p>1. Na rysunku planu wskazuje się zabudowę zabytkową wpisaną do ewidencji zabytków</p> <p>2. Wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej równoznaczną z zasięgiem strefy „W” ochrony archeologicznej, obejmującą cały obszar opracowania planu, w granicach której obowiązuje :</p> <p>a) zachowanie proporcji wysokościowych zabudowy kształtujących sylwetkę zespołu zabudowy śródmiejskiej,</p> <p>b) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej z założeniem harmonijnego współistnienia elementów historycznych i współczesnych</p> <p>c) zachowanie historycznych linii zabudowy</p> <p>3. Ustala się zachowanie obiektów ujętych w ewidencji zabytków, z wymogiem ich konserwacji, rewaloryzacji i rekonstrukcji, z uwzględnieniem :</p> <p>a) zachowania lub odtworzenia detali architektonicznych, tynków mineralnych</p> <p>b) zachowania lub odtworzenia drewnianej stolarki okiennej, jej</p>

		<p>historycznych kształtów, podziałów i detali</p> <p>c) zachowania i konserwacji elewacji ceglanych, obowiązuje zakaz ich tynkowania, malowania i ocieplania</p> <p>d) zakazu ocieplania elewacji frontowych budynków, a także innych elewacji ozdobionych historycznym detalem architektonicznym</p> <p>e) zachowania lub nawiązania do historycznych pokryć i kształtów dachu</p> <p>f) zakazu stosowania na elewacjach frontowych żaluzji zewnętrznych zasłaniających obramienia okienne</p>
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa transportowa z przyległych terenów dróg publicznych
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>1. Zaopatrzenie w wodę poprzez system zbiorczej sieci wodociągowej</p> <p>2. Odprowadzenie ścieków komunalnych:</p> <p>a) poprzez system zbiorczej kanalizacji sanitarnej</p> <p>b) kanalizację sanitarną należy projektować w systemie rozdzielczym z kanalizacją deszczową</p> <p>3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:</p> <p>a) poprzez system zbiorczej kanalizacji deszczowej</p> <p>b) dopuszcza się budowę odrębnego systemu odprowadzania i/lub retencjonowania wód opadowych i roztopowych z odwodnienia dachów, tarasów w celu ich wykorzystania lub odprowadzenia do gruntu</p> <p>4. Zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zbiorczy system sieci ciepłowniczych</p> <p>5. Zaopatrzenie w energię elektryczną:</p> <p>a) z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych oraz sieci i złączy kablowych</p> <p>b) zakaz budowy nowych napowietrznych linii energetycznych</p> <p>6. Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:</p> <p>a) podłączenie do linii i urządzeń sieci telekomunikacyjnej poprzez istniejącą</p>

		lub projektowaną sieć teletechniczną b) linie telekomunikacyjne i internetowe realizowane jako przewody podziemne
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	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	1,5 – 4,0
	Maksymalna wysokość zabudowy	28m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	10%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<p>Dla funkcji mieszkaniowych : od 0 do 1 miejsca postojowego dla każdego mieszkania, w przypadku adaptacji lub rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku na cele mieszkaniowe</p> <p>Dla funkcji usługowych :</p> <p>a) od 0 do 1,5 miejsca postojowego przypadającego na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych i gastronomicznych</p> <p>b) od 0 do 1,5 miejsca postojowego przypadającego na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów administracyjno-biurowych itp.</p> <p>W bilansowanej liczbie miejsc do parkowania należy wyznaczyć stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na parkingach o liczbie miejsc do parkowania od 6 do 100 miejsc</p>
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	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: Brak - Niewymagana	
	gabaryty	Brak - Niewymagana
	forma architektoniczna	Brak - Niewymagana
	usytuowanie linii zabudowy	Brak - Niewymagana
	intensywność wykorzystania terenu	Brak - Niewymagana

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

	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak - Niewymagana
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak - Niewymagana
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak - Niewymagana
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak - Niewymagana
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak - Niewymagana
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak - Niewymagana
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości <sup>5)</sup> , zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan „Śródmieście-Dworcowa-Lipowa” (Uchwała XXI/366/15 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 25 XI 2015)
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Obowiązujące Studium zostało przyjęte <b>uchwałą Nr LXII/1263/22 Rady Miasta Bydgoszczy 14 grudnia 2022 r.</b>
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak - Niewymagana
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	Plan miejscowy oraz decyzje WZ nie przewidują OOU dla terenów ul. Dworcowej 67
	miejscowych planach odbudowy	Dla nieruchomości przy ul. Dworcowej 67 w Bydgoszczy <b>nie obowiązuje miejscowy plan odbudowy</b> w rozumieniu art. 39 i n. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz.U. 2023 poz. 1688).

<sup>5)</sup> 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.

	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	<b>nie ma formalnego obszaru ograniczonego użytkowania w związku z powodzią</b> , a Dworcowa 67 znajduje się poza strefami wysokiego ryzyka (w Dolinie Brdy)
	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	teren <b>nie jest objęty żadnym ZRID</b> ,
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	<b>Brak bezpośredniej decyzji lokalizacyjnej</b> dotyczącej nieruchomości – nie planuje się przebiegu czy przystanku kolejowego w promieniu 500–1000 m od Dworcowej 67.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak

<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	<del>nie*</del>
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	<del>nie*</del>
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	<del>tak*</del>	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 960/2017 wydana przez Prezydenta Miasta Bydgoszczy.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Decyzja stała się ostateczna dnia 10.10.2017 r.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	I kwartał 2019 – planowany termin rozpoczęcie prac przebudowy i rozbudowy Kamienicy IV kwartał 2025 – planowany termin zakończenia	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	W ramach zadania inwestycyjnego realizowany jest jeden budynek.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:2015-12	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Wkład własny – 51,23% Kredyt bankowy – 48,77%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	POZNAŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY z siedzibą w Poznaniu, ul. Bolesława Krzywoustego 3, 61-144 Poznań , SPÓŁDZIELCZA GRUPA BANKOWA , zarejestrowany pod nr KRS 0000042300
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	

\* Niepotrzebne skreślić.

	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>6)</sup>	Nie dotyczy		
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>Na podstawie art. 3 pkt 6 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego:</p> <p>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – należący do dewelopera rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo budowlane, służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę, na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w tej umowie.</p>			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	<b>Poznański Bank Spółdzielczy</b>			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<b>Lp.</b>	<b>Etap realizacji inwestycji</b>	<b>Opis etapu inwestycji</b>	<b>Udział kosztów etapu w ogólnych kosztach inwestycji</b>
	Wkład własny			
	1	Etap I - zakończenie do 31 marca 2019	Nabycie nieruchomości zabudowanej	25 %
			Dokumentacja techniczna	
			Prace przygotowawcze i rozbiórkowe budynku gospodarczego i garażu	
	2	Etap II - zakończenie do 30 kwietnia 2023	Konstrukcja - stan zerowy	20 %
			- projekty wykonawcze	
			- wykonanie nowych fundamentów i wzmocnień istniejących	
			- konstrukcja żelbetowa klatek schodowych i szybów windowych	
			- uzupełnienie stropów po rozebranych kłatkach schodowych	
		- roboty murowe		
3	Etap III - zakończenie do 28 lutego 2023	- konstrukcja stalowa słupów i podciągów na poddaszu	15 %	
		- więźba dachowa		
		- pokrycie dachu dachówką		
		- montaż okien połaciowych		
		- instalacja elektryczna - okablowanie		
		- instalacja wod-kan i c.o. - piony		
4	Etap IV - zakończenie do 30 listopada 2023	- elewacja	15 %	
		- stolarka okienna		

<sup>6)</sup> Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o 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 2021r o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	5	Etap V - zakończenie do 29 lutego 2024	Roboty wykończeniowe wewnętrzne :	15 %
			- tynki wewnętrzne	
			- sufity z płyt g-k	
			- posadzki	
			- drzwi wewnętrzne do mieszkań i piwnic	
			- wykończenie części wspólnych (malowanie, okładziny, balustrady)	
			- przyłącza i instalacje zewnętrzne	
- instalacje elektryczne, wod-kan, c.o. - osprzęt				
	6	Etap VI a)- zakończenie do 31 października 2025	Wyposażenie (dostawa i montaż wind)	10 %
			Zagospodarowanie terenu	
	Etap VI b)- uzyskanie PnU do 30 listopada 2025	Uzyskanie prawomocnego pozwolenia na użytkowanie		
				<b>100%</b>

Dopuszczenie waloryzacji ceny  
oraz określenie zasad  
waloryzacji

Umowa nie przewiduje waloryzacji

**WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 maja 2021r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM (Dz. U. z 2024 r. poz. 695)**

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 maja 2021r o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

1. Kupujący – w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej – mogą od niej odstąpić:

- jeżeli umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,
- jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 w/w ustawy,
- jeżeli Spółka nie doręczy Kupującemu prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, zgodnie z art. 18 i art. 19 ww. ustawy,
- jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu jej podpisania,
- jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ww. ustawy

2. Kupujący mogą odstąpić od umowy deweloperskiej, w przypadku niezawarcia przez Sprzedającego umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego w terminie określonym w umowie deweloperskiej, przy czym Kupujący uprawnieni będą do odstąpienia od umowy z tej przyczyny po uprzednim wyznaczeniu Sprzedającemu dodatkowego 120 – dniowego terminu do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności i jego bezskutecznym upływie.

	<p>3. W przypadku gdy okaże się, że powierzchnia użytkowa Lokalu ulegnie zmianie w stosunku do powołanej powierzchni projektowanej o więcej niż 2 % (dwa procent) niezależnie od przyczyn, Kupujący może odstąpić od niniejszych Umów w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia poinformowania Kupującego przez Spółkę o tym przekroczeniu, lecz nie później niż w terminie określonym w umowie deweloperskiej. Powyższe nie dotyczy Lokali w których Kupujący wprowadzili zmiany lokatorskie.</p> <p>Oświadczenie woli Kupujących o odstąpieniu od niniejszej Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności tego lokalu złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej prowadzonej dla Działki</p> <p>Warunki odstąpienia przez Sprzedającego od umowy deweloperskiej:</p> <p>4. Sprzedający może odstąpić od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach:</p> <p>a) braku zapłaty przez Kupujących którejkolwiek z części ceny w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Kupujących w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Kupujących świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,</p> <p>b) niestawienia się Kupujących do odbioru lokalu lub podpisania umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p>Warunki odstąpienia w przypadku zmiany stawek podatku VAT:</p> <p>W przypadku podwyższenia stawek podatku od towarów i usług, każdej ze Stron będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej; oświadczenie o odstąpieniu od umowy powinno zostać złożone w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia wejścia w życie zmiany stawek podatku od towarów i usług, ale nie później niż do dnia wskazanego w umowie deweloperskiej - w przypadku Spółki oraz w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia poinformowania Kupujących przez Spółkę o takiej zmianie, ale nie później niż do dnia wskazanego w umowie deweloperskiej w przypadku Kupujących; jeśli żadna ze Stron nie skorzysta z przysługującego jej prawa odstąpienia od Umów, Cena zostanie ustalona z uwzględnieniem nowych stawek podatku od towarów i usług, zaś różnica zostanie zapłacona przez Kupujących na pisemne wezwanie Sprzedającego na podstawie skorygowanych faktur VAT wraz z kolejnymi ratami Ceny, do których zmiana stawki podatku od towarów i usług będzie miała zastosowanie. Strony oświadczają także, że Kupującym nie przysługuje prawo odstąpienia od umowy, jeżeli ewentualna różnica powstała z podwyższenia stawek podatku od towarów i usług zostanie pokryta przez Spółkę.</p>
--	--

## INNE INFORMACJE

### I. Informacja o:

1) zgodzie 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 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;

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.

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 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 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.

zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Poznański Bank Spółdzielczy z siedzibą w Poznaniu ul. Krzywoustego 3, Poznań, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Poznański Bank Spółdzielczy z siedzibą w Poznaniu ul. Krzywoustego 3, Poznań

– 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,

– Poznański Bank Spółdzielczy z siedzibą w Poznaniu ul. Krzywoustego 3, Poznań korzysta także z następujących znaków towarowych: nie dotyczy

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

IV. 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 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177). 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.

---

#### **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 2021r o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
  3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego i planowanego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
-