



Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data
sporządzenia
prospektu
26.02.2026

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

| DANE DEWELOPERA | |
|--------------------------------------|--|
| Deweloper | AREA DZIWNÓW PIOTR KASPROWICZ SPÓŁKA KOMANDYTOWA z siedzibą w Poznaniu KRS 0000982987 |
| Adres | UL. WOŁYŃSKA 10/1, 60-616 POZNAŃ |
| Numer NIP i REGON | NIP 7812038195 REGON 522630441 |
| Numer telefonu | 570 70 70 39 |
| Adres poczty elektronicznej | cisha@areadevelopment.pl |
| Numer faksu | brak |
| Adres strony internetowej dewelopera | www.cisha.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 decyzji o pozwoleniu 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 I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU | |
|--|---|
| Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego | UL. KAPRALA KONIECZNEGO DZIAŁKA NR 432/4 I 432/5 OBRĘB NR 0002 DZIWNÓW |
| Numer księgi wieczystej | SZ1K/00035003/0 |
| Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej | - hipoteka umowna do sumy 76.591.826,64 PLN na rzecz SGB-Banku S.A. z siedzibą w Poznaniu z tytułu umowy o kredyt na finansowanie przedsięwzięć deweloperskich nr 68/UK09/KS/2000891/24 z dnia 18 kwietnia 2024 roku, - hipoteka umowna do sumy 14.588.919,36 PLN na rzecz Banku Spółdzielczego Duszniki z siedzibą w Szamotułach z tytułu umowy o kredyt na finansowanie przedsięwzięć deweloperskich nr 68/UK09/KS/2000891/24 z dnia 18 kwietnia 2024 roku, - hipoteka umowna do sumy 2.700.000,00 PLN złotych na rzecz SGB-Banku S.A. z siedzibą w Poznaniu z tytułu umowy o kredyt na rewolwingowy nr 69/UK05/2000891/24 z dnia 18 kwietnia 2024 roku |
| W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości | Nie dotyczy |
| Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia | W bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji istnieją obiekty zakwaterowania turystycznego, budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki hoteli. Inwestycja usytuowana jest bezpośrednio przy plaży. |
| Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Plan ogólny gminy Uchwała Nr LXIII/667/2014 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 7 listopada 2014 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów. https://bip.dziwnow.pl/pliki/dziwnow/zalaczniki/2861/uchwala.pdf https://bip.dziwnow.pl/artukul/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-gminy-dziwnow Brak planu ogólnego gminy. |

| | | |
|--|--|---|
| | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego | Na wskazanym terenie brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla wskazanego obszaru obowiązuje procedura decyzji o warunkach zabudowy. |
| | Miejscowy plan rewitalizacji | Uchwała Nr XXXVII/409/2017 Rady Miejskiej w Dziwnowie w sprawie przyjęcia Programu Rewitalizacji gminy Dziwnów Program Rewitalizacji gminy Dziwnów na lata 2017-2023 https://bip.dziwnow.pl/artukul/program-rewitalizacji-gminy-dziwnow |
| | Miejscowy plan odbudowy | Nie dotyczy |
| | Inne | Uchwała Nr XXV/276/2016 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 30 grudnia 2016 r. w sprawie zatwierdzenia Planu Odnowy Miejscowości Dziwnów na lata 2016-2025 Plan Odnowy Miejscowości Dziwnów https://bip.dziwnow.pl/artukul/plan-odnowy-miejscowosci-dziwnow-1 |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Przeznaczenie terenu | Na wskazanym terenie brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla wskazanego obszaru obowiązuje procedura decyzji o warunkach zabudowy. |
| | Maksymalna intensywność zabudowy | Nie dotyczy |
| | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy | Nie dotyczy |
| | Maksymalna powierzchnia zabudowy | Nie dotyczy |
| | Maksymalna wysokość zabudowy | Nie dotyczy |

| | | |
|--|---|-------------|
| | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | Nie dotyczy |
| | Minimalna liczba miejsc do parkowania | Nie dotyczy |
| | Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu | Nie dotyczy |
| | Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | Nie dotyczy |
| | Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej | Nie dotyczy |
| | Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych | Nie dotyczy |
| | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji | Nie dotyczy |
| | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w | Nie dotyczy |

| | | |
|---|--|--|
| | zakresie infrastruktury technicznej | |
| 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 | Na wskazanym terenie brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla wskazanego obszaru obowiązuje procedura decyzji o warunkach zabudowy. |
| | Maksymalna intensywność zabudowy | Nie dotyczy |
| | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy | Nie dotyczy |
| | Maksymalna powierzchnia zabudowy | Nie dotyczy |
| | Maksymalna wysokość zabudowy | Nie dotyczy |
| | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | Nie dotyczy |
| | Minimalna liczba miejsc do parkowania | Nie dotyczy |
| 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 | Budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem wielostanowiskowym na dolnych kondygnacjach z maksymalnie 2 kondygnacjami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (zjazdy z drogi gminnej, przyłącza i instalacje zewnętrzne elektroenergetyczne, wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej ew. z zagospodarowaniem wód opadowych i roztopowych na obszarze lokalizacji inwestycji). |
| | Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: | Budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem wielostanowiskowym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. |
| | gabaryty | Szerokość elewacji frontowej (bez skrzydła wycofanego o minimum 15 m od lica frontu) do 55,0 m |
| | forma architektoniczna | Geometria dachu: płaski, o nachyleniu do 12 stopni, także tarasy użytkowe. |
| | usytuowanie linii zabudowy | Obowiązująca dla kondygnacji mieszkalnych w odległości 6,0 m od granicy frontu działki. Dopuszcza się wysunięcie o nie więcej niż 5,0 m przed obowiązującą linię zabudowy kondygnacji garażu. |

| | |
|---|---|
| | Nieprzekraczalna w odległości 10,0 m od granicy działki nr 611/21 i 611/26 (dotyczy wszystkich części podziemnych i nadziemnych budynku, w tym fundamentów, balkonów, wykuszy itp.) |
| intensywność wykorzystania terenu | Kondygnacji mieszkalnych do 35,0 % sumarycznej powierzchni działek. Sumaryczna kondygnacji mieszkalnych i garażowych, wniesionych ponad poziom terenu o nie więcej niż 3,5 m – do 58% sumarycznej powierzchni zabudowy. |
| warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu | Przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Obszar lokalizacji inwestycji nie podlega szczególnej ochronie przyrody. W razie konieczności usunięcia kolidujących z inwestycją drzew i krzewów obowiązują przepisy Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. |
| wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | Teren nie leży w obszarze zagrożenia powodziowego. |
| warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej | 1. Obszar lokalizacji inwestycji nie podlega ochronie konserwatorskiej. 2. Zgodnie z art. 32 ust.1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest zabytkiem, jest zobowiązany: -wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, -zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, -niezwłocznie zawiadomić o tym Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe, Burmistrza Dziwnowa. |
| wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na | Nie dotyczy. |

| | | |
|--|--|--|
| | podstawie przepisów odrębnych | |
| | warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji | Dostęp do obszaru lokalizacji inwestycji z drogi gminnej (ul. Kaprała Koniecznego). Projekty zjazdów wykonać na warunkach i uzgodnić z zarządcą drogi. Na obszarze lokalizacji inwestycji zapewnić 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie. |
| | warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej | <p>Likwidacja kolizji i zbliżenia do istniejącej infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej na warunkach określonych przez jej zarządców.</p> <p>a) zaopatrzenie w wodę – budowa przyłącza na warunkach gestora sieci.</p> <p>b) zaopatrzenie w energię elektryczną – budowa przyłącza na warunkach gestora sieci,</p> <p>c) zaopatrzenie w gaz – budowa przyłącza na warunkach gestora sieci,</p> <p>d) zaopatrzenie w ciepło-indywidualny system grzewczy i ew. odnawialne źródła energii (kolektory słoneczne, pompa ciepła, turbinki wiatrowe itp.)</p> <p>e) odprowadzanie ścieków bytowych – budowa przyłącza na warunkach gestora sieci,</p> <p>f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – budowa przyłącza na warunkach gestora sieci lub z istniejącego przyłącza. W przypadku braku takich możliwości, zgodnie z art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. prawo wodne (t.j. Dz. U 2021.2233 ze zm.), dopuszcza się wprowadzenie wód opadowych lub roztopowych, wody z przelewów kanalizacji deszczowej oraz wody chłodniczej do wód powierzchniowych lub do ziemi, odległości mniejszej niż 1 kilometr od granic kąpielisk, miejsc okazjonalnie wykorzystywanych do kąpeli oraz plaż publicznych nad wodami – o ile organ właściwy w sprawach pozwoleń wodnoprawnych ustali, że takie dopuszczenie nie koliduje z celami środowiskowymi dla wód lub wymaganiami jakościowymi dla wód. W zależności od przyjętych rozwiązań technicznych, odprowadzenie może wymagać uzyskania pozwolenia wodnoprawnego). Dopuszcza się także odprowadzenie wód opadowych do zbiornika szczelnego.</p> <p>g) łączność teletechniczna – budowa przyłącza na warunkach gestora sieci lub istniejącego przyłącza,</p> <p>h) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych- gromadzenie na terenie lokalizacji inwestycji, wywóz przez firmę specjalistyczną.</p> |
| | minimalny udział procentowy powierzchni | Minimum 25,0% sumarycznej powierzchni działek |

| | | |
|--|---|---|
| | biologicznie czynnej | |
| | Nadziemna intensywność zabudowy | Kondygnacji mieszkalnych: do 35,0% sumarycznej powierzchni działek |
| | Wysokość zabudowy | Wysokość górnej krawędzi elewacji (jej gzymsu lub attyki) a) kondygnacji garażu do 3,5 m. b) kondygnacji mieszkalnych na minimum 60% ich powierzchni zabudowy do 13,5 m, liczona od poziomu górnej płaszczyzny stropodachu garażu (maksymalnie 4 kondygnacje) c) Kondygnacji mieszkalnych na maksimum 40% ich powierzchni zabudowy od 16,5 m, liczona od poziomu górnej płaszczyzny stropodachu garażu (maksymalnie 5 kondygnacji) |
| Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w: | miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego | Nie dotyczy |
| | studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy | Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów. https://bip.dziwnow.pl/artukul/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-gminy-dziwnow |
| | decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu | Zgodnie z wydawanymi warunkami zabudowy w promieniu 1 km od terenu zamierzonej inwestycji, nie przewiduje się lokalizacji inwestycji, które mogłyby degradować środowisko jak np. cmentarze, wysypiska śmieci, spalarnie odpadów itp. Nie ma także dostępnych informacji na temat planowanych inwestycji mogących stanowić uciążliwość dla przyszłych mieszkańców osiedla. https://bip.dziwnow.pl/artukul/obwieszczenia-warunki-zabudowy |
| | decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach | Nie dotyczy. |
| | uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania | Nie dotyczy. |
| | miejscowych planach odbudowy | Nie dotyczy. |
| | mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego | Nie dotyczy. |
| | Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym: | |
| | decyzja o zezwoleniu na | Nie dotyczy. |

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

| | | |
|--|--|----------------------|
| | 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* |
| Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał | Decyzja nr 263/2023 wydana przez Starostę Kamieńskiego | |
| Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku | NIE DOTYCZY | |
| Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ | NIE DOTYCZY | |
| Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego | NIE DOTYCZY | |
| Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych | Rozpoczęcie prac budowlanych – 15.01.2024 r. Zakończenie prac budowlanych – 30.11.2025 r. Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie – 31.05.2026 r.(pozwolenie na użytkowanie) | |
| Opis przedsięwzięcia | Liczba budynków | 1 – segmenty A, B, C |

| | | |
|--|--|--|
| deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami) | Zgodnie z załącznikiem nr 1 do umowy Min odstęp między segmentami: A-B 3 m. Min odstęp między segmentami: B-C 4 m. |
| Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego | Pomiar powierzchni Lokalu zostaje dokonany na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dn. 11.09.2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U.2020 poz.1609), zgodnie z zasadami obmiaru zawartymi w normie 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 | Środki własne 36,40 % kredyt 63,60 % |
| | W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu) | SGB-Bank S.A. |
| Środki ochrony nabywców | Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy* | Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy* |
| | Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny7) | 0,45% |
| Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy | 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. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach. | |

Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.

Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. 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.

Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. Środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego, które obciążają dewelopera.

W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym z dnia 20 maja 2021r. („ustawa”), bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz:

- 1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo
- 2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 ustawy jw.

W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 ustawy jw., w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.

W związku z realizacją przez dewelopera umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4 ustawy jw., bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy jw., z wyjątkiem kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów ostatniego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz:

- 1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo
- 2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 2 lub 4 ustawy jw.

Kwotę należną za realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, o której mowa w ust. 3 ustawy jw., bank wypłaca deweloperowi po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4

| | |
|--|--|
| | <p>ustawy jw. w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.</p> <p>Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych. W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Koszty kontroli ponosi deweloper.</p> <p>W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 ustawy jw. od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy jw., przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów.</p> <p>W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy jw., innego niż na podstawie art. 43 ustawy jw., strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których tu mowa.</p> <p>Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej.</p> <p>Umowa prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego określa dokumenty, jakimi powinien legitymować się nabywca w celu dokonania wypłaty z tego rachunku.</p> <p>W związku z prowadzeniem otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego SGB-Bank S.A. przetwarza dane osobowe nabywców.</p> |
| Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy | <i>SGB-Bank S.A.</i> |
| Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Zgodnie z załącznikiem nr 1 |
| Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji | brak |
| 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 | Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy: |

| | |
|--|--|
| <p>deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36 ustawy; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 ustawy 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 ustawy, 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 ustawy, 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 ustawy, 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 ustawy; 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 ustawy; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe; 13) w przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy projektowaną powierzchnią lokalu, a rzeczywistą powierzchnią ustalaną na podstawie obmiaru powykonawczego, większej niż 2 (dwa) %, jak również w przypadku podwyższenia ceny lokalu na skutek stwierdzonej różnicy w powierzchni użytkowej lokalu, niezależnie od wielkości tej różnicy – i to w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia Nabywcy pisemnego zawiadomienia w tym zakresie, nie później jednak niż do dnia 01.08.2026 roku i odstąpienie to nie wiąże się z koniecznością zapłaty odstępnego, przy czym Nabywcy nie przysługuje prawo do odstąpienia od umowy, wówczas jeżeli zmiana powierzchni użytkowej wynikała ze zmian lokatorskich zamówionych przez Nabywcę; |
|--|--|

14) w przypadku zmiany stawki podatku VAT, wskutek zmiany przepisów, na skutek której podwyższeniu ulegnie cena brutto ustalona w umowie – i to w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia Nabywcy pisemnego zawiadomienia w tym zakresie, nie później jednak niż od dnia 01.08.2026 roku i **odstąpienie to nie wiąże się z koniecznością zapłaty odstępnego.**

Deweloper zobowiązuje się, że do dnia 15.07.2026 roku zawiadomi Nabywcę o powstaniu przesłanek, powołanych wyżej, mających wpływ na zmianę ceny.

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 ustawy, 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 ustawy, 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 ustawy, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy.

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 ustawy, 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 ustawy, 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 ustawy, 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 ustawy, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy 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.

W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy.

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 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 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.

Brak hipoteki.

Przed ustanowieniem hipoteki bank – wierzyciel, na rzecz którego wpisana będzie powołana wyżej hipoteka, oświadczy na piśmie, że wyrazi zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie Lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i przeniesienie jego własności po wpłacie pełnej ceny za Lokal przez Nabywcę i bezobciążeniowe przeniesienie na Nabywcę części własności lokali użytkowych (udziałów) po wpłacie pełnej ceny za te udziały przez Nabywcę; Deweloper zobowiązuje się wydać Nabywcy takie oświadczenie banku - zgodę banku na bezobciążeniowe przeniesienie własności Lokalu na Nabywcę po wpłacie przez Nabywcę pełnej ceny za Lokal (lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody) oraz zgodę banku na bezobciążeniowe przeniesienie na Nabywcę ułamkowej części własności lokali użytkowych po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę za ten udział (lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody).

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 zobowiązaniu 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.

Osoby zainteresowane zawarciem umowy mogą zapoznać się w lokalu przedsiębiorstwa (przy ul. Wołyńskiej 10/1 60-616 Poznań - w siedzibie Dewelopera) z następującymi dokumentami:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości,
- 2) aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego,
- 3) pozwoleniem na budowę,
- 4) sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata,
- 5) projektem budowlanym,
- 6) dokumentem potwierdzającym zobowiązanie do udzielenia zgody, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1) i 2) Ustawy;

a ponadto Deweloper zapewni możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z decyzją o pozwoleniu na użytkowanie Budynku lub zaświadczeniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu – po uzyskaniu tego dokumentu, po wybudowaniu Budynku

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w SGB-Bank S.A prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo prowadzącym 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, z późn. zm.).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

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

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 2022 r. poz. 2324, z późn. zm.).

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.