

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data
sporządzenia
prospektu
30.07.2025

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Inwestycja Janikowo sp. z o.o., KRS: 0000960022	
	Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	pl. Władysława Andersa 5, 61-894 Poznań	
	Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP i REGON	7822908083 NIP, o ile został nadany	521470053 REGON, o ile taki posiada
Numer telefonu	508039788	
Adres poczty elektronicznej	biuro@sniadecki.pl	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	www.olchowezacisze.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	

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	brak
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 ¹⁾	Janikowo, gmina Swarzędz, ul. Asfaltowa, obręb: 0005, działki o numerach ewid: 78/3,78/4,78/5,78/6,78/7,78/8,78/9,78/10,78/11, 78/12, 78/13 (przy czym na działkach 78/12 oraz 78/13 przeprowadzona jest droga wewnętrzna).
Numer księgi wieczystej	PO2P/00283428/4, PO2P/00303692/2
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 dotyczy

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.

<p>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia³⁾</p>	<p>Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)</p> <p>W sąsiedztwie inwestycji znajduje się teren Centrum Logistycznego Poznań Janikowska, znajdującego się przy ul. Janikowskiej 33 w Poznaniu (sam budynek Centrum Logistycznego znajduje się ok. 250 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim). Wzdłuż ul. Asfaltowej, przy której znajduje się planowana inwestycja biegnie linia autobusowa oraz znajduje się przystanek Janikowo / Asfaltowa. Przez teren inwestycji przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV, której odcinek, znajdujący się obecnie nad działkami 78/7-78/11, zostanie skablowany i poprowadzony w pasie drogi wewnętrznej (inwestycja jest w trakcie realizacji). Ok. 40 m od granic terenu inwestycji znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV. Ok. 100 m od granic terenu inwestycji biegną tory kolejowe (linia towarowa), a także znajduje się świetlica wiejska w Janikowie (co wiąże się z możliwością organizowania w niej różnych wydarzeń). Ponad 100 m od granic terenu inwestycji przepływa rzeka Główna, nad nią położone są obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 10 lat. Ok. 500 m od planowanej inwestycji biegnie droga wojewódzka nr 194. Ok. 1 km od granic terenu inwestycji znajduje się lądowisko dla helikopterów, a także lądowisko trawiaste użytkowane przez lekkie samoloty (tj. rekreacyjne, sportowe oraz szybowce) w Ligowcu, a także zakład produkcyjny artykułów gospodarstwa domowego z tworzyw sztucznych. Ok. 500 m od granic terenu inwestycji znajdują się zakład rektyfikacji spirytusu „Wyborowa”, w tym samym kierunku, nieco dalej, znajduje się duży park logistyczny Panattoni, a 1,5 km od granic terenu inwestycji znajduje się fabryka i magazyn opon (Bridgestone Poznań), Elektrociepłownia Poznań – Karolin oraz Zakłady Drobiarskie „Koziegłowy”. Ok. 500 m od granicy terenu przedsięwzięcia znajduje się park krajobrazowy Puszcza Zielonka – otulina.</p>					
<p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="536 1106 930 1301">Plan ogólny gminy</td> <td data-bbox="943 1106 1439 2157" rowspan="4"> <p>Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji</p> <p>1) Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim nie obowiązuje plan ogólny gminy, dlatego deweloper podaje informacje o obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – uchwała Rady Miejskiej w Swarzędzu nr X/51/2011 z dnia 29 marca 2011 r. ze zmianami wprowadzonymi Zarządzeniem zastępczym Wojewody Wielkopolskiego nr KN-I.4201.2.2019.10 z dnia 19 lutego 2019 r. oraz uchwałą nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 marca 2021 r.</p> <p>2) Uchwała nr XXXIX/455/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 6 lipca 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Rzeki Główniej”, gmina Swarzędz, Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 4 sierpnia 2021 r., poz. 6202,</p> <p>3) Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim nie obowiązuje miejscowy plan odbudowy,</p> <p>4) Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim nie obowiązują inne akty prawa miejscowego i decyzje</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="536 1308 930 1402">Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</td> </tr> <tr> <td data-bbox="536 1408 930 1480">Miejscowy plan odbudowy</td> </tr> <tr> <td data-bbox="536 1487 930 2157">Inne⁴⁾</td> </tr> </table>	Plan ogólny gminy	<p>Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji</p> <p>1) Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim nie obowiązuje plan ogólny gminy, dlatego deweloper podaje informacje o obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – uchwała Rady Miejskiej w Swarzędzu nr X/51/2011 z dnia 29 marca 2011 r. ze zmianami wprowadzonymi Zarządzeniem zastępczym Wojewody Wielkopolskiego nr KN-I.4201.2.2019.10 z dnia 19 lutego 2019 r. oraz uchwałą nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 marca 2021 r.</p> <p>2) Uchwała nr XXXIX/455/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 6 lipca 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Rzeki Główniej”, gmina Swarzędz, Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 4 sierpnia 2021 r., poz. 6202,</p> <p>3) Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim nie obowiązuje miejscowy plan odbudowy,</p> <p>4) Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim nie obowiązują inne akty prawa miejscowego i decyzje</p>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan odbudowy	Inne ⁴⁾
Plan ogólny gminy	<p>Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji</p> <p>1) Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim nie obowiązuje plan ogólny gminy, dlatego deweloper podaje informacje o obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – uchwała Rady Miejskiej w Swarzędzu nr X/51/2011 z dnia 29 marca 2011 r. ze zmianami wprowadzonymi Zarządzeniem zastępczym Wojewody Wielkopolskiego nr KN-I.4201.2.2019.10 z dnia 19 lutego 2019 r. oraz uchwałą nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 marca 2021 r.</p> <p>2) Uchwała nr XXXIX/455/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 6 lipca 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Rzeki Główniej”, gmina Swarzędz, Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 4 sierpnia 2021 r., poz. 6202,</p> <p>3) Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim nie obowiązuje miejscowy plan odbudowy,</p> <p>4) Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim nie obowiązują inne akty prawa miejscowego i decyzje</p>					
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego						
Miejscowy plan odbudowy						
Inne ⁴⁾						

		administracyjne, wymienione w przypisie 4) do prospektu.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (symbol 4 MN/U)
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak ustalonego parametru maksymalnej intensywności zabudowy. Maksymalnie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący na działce budowlanej z dopuszczeniem realizacji w kondygnacji parteru lokali usługowych w przypadku budynków dwukondygnacyjnych.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie ustalono
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	35% powierzchni działki budowlanej
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość: a) budynków mieszkalnych – 10,0 m, b) budynków usługowych – 7,0 m, c) budynków garażowo-gospodarczych – 4,0 m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40 % w stosunku do powierzchni działki budowlanej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej: a) dwóch stanowisk postojowych dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego, wliczając w to stanowiska postojowe w budynkach garażowo-gospodarczych b) trzech stanowisk postojowych na 120 m ² powierzchni użytkowej funkcji usługowej
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	a) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi; b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem zalesień, wylesień, inwestycji celu publicznego oraz dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem P/U; c) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,	

		<p>zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>d) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego wewnątrz budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, lub na terenach objętych ochroną akustyczną zgodnie z przepisami odrębnymi, poprzez zastosowanie środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych, w szczególności w zakresie oddziaływania istniejącej drogi na terenie KDG oraz istniejącej linii kolejowej, zlokalizowanej na terenach TZ i TK oraz poza granicą obszaru objętego planem;</p> <p>e) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu, poprzez dokonanie nasadzeń roślinności wysokiej zimozielonej, z wyjątkiem dojsć i dojazdów na działkach oraz z dopuszczeniem realizacji zieleni niskiej w przypadkach określonych w § 9 miejscowego planu lub w wyniku ustaleń przepisów odrębnych;</p> <p>f) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;</p> <p>g) w zakresie ochrony przed hałasem, teren 4MN/U traktowany jest jako teren mieszkaniowo-usługowy (zgodnie z zapisami przepisów odrębnych).</p>
	<p>Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</p>	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obowiązujący na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim wyznacza tereny położone na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, ale nie mieszczą się one w granicach terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.</p>

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

	<p>Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p>	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obowiązujący dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim obejmuje swoim zakresem następujące obiekty i obszary (które nie pokrywają się jednak z terenem objętym przedsięwzięciem deweloperskim):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) budynek młyna wodnego, wpisany do rejestru zabytków nr rej. 1997/A z 19.03.1985 r., 2) teren parku dworskiego, wpisanego do rejestru zabytków nr rej. 1997/A z 19.03.1985 r., 3) budynek dworu w Bogucinie, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, 4) archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. <p>Dla ww. terenów ustalone są warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ww. tereny nie pokrywają się jednak z terenem objętym przedsięwzięciem deweloperskim.</p>
	<p>Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych</p>	<p>Nakaz zachowania przepisów odrębnych w granicach złoża kruszyw naturalnych „Mechowo”, zgodnie z rysunkiem planu (nie znajduje się na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim).</p> <p>Nakaz zachowania przepisów odrębnych w granicach terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi, zgodnie z rysunkiem planu (nie znajduje się na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim).</p> <p>W granicach stref oddziaływania napowietrznych linii energetycznych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz budowli mogących zagrozić trwałości i funkcjonowaniu linii elektroenergetycznej, - po przełożeniu istniejącej linii elektroenergetycznej lub jej skablowaniu, przestaje obowiązywać określona dla niej strefa oddziaływania.
	<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji</p>	<p>Obsługa komunikacyjna poprzez drogi publiczne lub drogi wewnętrzne w powiązaniu z drogami publicznymi.</p>
	<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) nakaz lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających dróg oraz z zachowaniem pozostałych ustaleń planu (z dopuszczeniem odstępstwa od tej zasady w sytuacji, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających dróg), 2) nakaz zachowania ciągłości istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przełożenia,

3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu i rozbiórki sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

4) zakaz lokalizacji kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym kontenerowych stacji transformatorowych i skrzynek rozdzielczych w narożnych ścięciach linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg, w sposób utrudniający widoczność osób korzystających z tych dróg,

5) nakaz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi,

6) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
- dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych,

7) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
- odprowadzanie ścieków bytowych oraz przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
- do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
- dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków bytowych,

8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
- dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej nie naruszając interesu osób trzecich, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
- dopuszczenie realizacji zbiorników retencyjnych,
- dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych,
- dopuszczenie lokalizacji urządzeń do oczyszczania wody odprowadzanej z pasa drogowego drogi na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KDG;

9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny – dopuszczenie zasilania z istniejących i projektowanych sieci gazowych,

10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
- dopuszczenie skablowania istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej niskiego, średniego i wysokiego napięcia,
- dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych,

		<p>- zakaz realizacji nasadzeń drzew i krzewów na trasach linii elektroenergetycznych kablowych i napowietrznych,</p> <p>11) w zakresie gospodarki odpadami nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe jednostki gminne lub przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, ciepłej i telekomunikacyjnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.</p>
<p>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 inwestycyjnym⁵⁾</p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<p>Zgodnie z obowiązującą uchwałą nr XXXIX/455/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 6 lipca 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Rzeki Głównej”, gmina Swarzędz, tereny znajdujące się w odległości do 100 m od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim oznaczone są na rysunku symbolami:</p> <p>1) 3MN/U, 5MN/U - przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową (takie same, jak dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim),</p> <p>2) 1MN, 2MN, 3MN – przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,</p> <p>3) 12WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,</p> <p>4) 9Z – tereny zieleni naturalnej,</p> <p>5) 8 KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.</p>
	<p>Maksymalna intensywność zabudowy</p>	<p>Ad. 1) Dla terenów oznaczonych symbolami 3MN/U, 5MN/U: maksymalnie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący na działce budowlanej z dopuszczeniem realizacji w kondygnacji parteru lokali usługowych w przypadku budynków dwukondygnacyjnych,</p> <p>Ad 2) Dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2 MN, 3 MN: maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej,</p> <p>Ad 3) Dla terenu oznaczonego symbolem 12WS – nie ustalono</p> <p>Ad 4) Dla terenu oznaczonego symbolem 9Z – zakaz lokalizacji budynków,</p> <p>Ad 5) Dla terenu oznaczonego symbolem 8 KDD – nie ustalono</p>
	<p>Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy</p>	<p>Ad 1) nie ustalono, Ad 2) nie ustalono, Ad 3) nie ustalono, Ad 4) nie ustalono, Ad 5) nie ustalono.</p>

	<p>Maksymalna wysokość zabudowy</p>	<p>Ad 1) maksymalna wysokość: budynków mieszkalnych – 10,0 m, budynków usługowych – 7,0 m, budynków garażowo-gospodarczych – 4,0 m, Ad 2) maksymalna wysokość: budynków mieszkalnych – 9,0 m, budynków garażowo-gospodarczych – 3,0 m, Ad 3) nie ustalono, Ad 4) zakaz lokalizacji budynków, Ad 5) nie ustalono.</p>
	<p>Maksymalna powierzchnia zabudowy</p>	<p>Ad 1) 35% powierzchni działki budowlanej, Ad 2) 30% powierzchni działki budowlanej, Ad 3) nie ustalono, Ad 4) zakaz lokalizacji budynków, Ad 5) nie ustalono.</p>
	<p>Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej</p>	<p>Ad 1) 40%, Ad 2) 55% Ad 3) nie ustalono, Ad 4) nie ustalono, Ad 5) nie ustalono.</p>
	<p>Minimalna liczba miejsc do parkowania</p>	<p>Ad 1) nakaz zlokalizowania na działce budowlanej dwóch stanowisk postojowych dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego, wliczając w to stanowiska postojowe w budynkach garażowo-gospodarczych, trzech stanowisk postojowych na 120 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, Ad 2) nakaz zlokalizowania na działce budowlanej: a) dwóch stanowisk postojowych dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego, wliczając w to stanowiska postojowe w budynkach garażowo-gospodarczych, b) jednego stanowiska postojowego na 20 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym, lecz nie mniej niż dwa stanowiska postojowe, Ad 3) nie ustalono, Ad 4) nie ustalono, Ad 5) na terenie oznaczonym symbolem 8 KDD nie dopuszczono lokalizacji stanowisk postojowych.</p>
<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</p>	<p>Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>Nie dotyczy – brak decyzji o warunkach zabudowy (działki, na których prowadzone będzie przedsięwzięcie deweloperskie, są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego)</p> <p>Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu:</p> <p>J.w. - nie dotyczy – brak decyzji o warunkach zabudowy (działki, na których prowadzone będzie przedsięwzięcie deweloperskie, są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego).</p>	

	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	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

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

	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 zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z uchwałą nr XXXIX/455/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 6 lipca 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Rzeki Głównej”, gmina Swarzędz, w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim: - możliwa jest realizacja lokalnych przepompowni ścieków bytowych, - możliwa jest realizacja lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych, - dopuszczona jest lokalizacja przystanków autobusowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą (przy ul. Gnieźnieńskiej), - na terenach dróg zbiorczych dopuszczona jest realizacja skrzyżowań o ruchu okrężnym, przystanków autobusowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, ścieżek pieszo-rowerowych, - na terenach dróg dojazdowych dopuszczona jest lokalizacja ścieżek pieszo-rowerowych oraz przystanków autobusowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, - na terenach dróg wewnętrznych dopuszczona jest realizacja ścieżek pieszo-rowerowych, - dla terenów położonych w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim (ok. 400 m od granic tego terenu) przewidziana jest zabudowa w postaci obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej. W promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim obowiązuje ponadto

		<p>uchwała nr XLIV/545/V/2008 Rady Miasta Poznania w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Janikowo I” w Poznaniu, która wyznacza w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej.</p> <p>W promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim obowiązuje uchwała nr XII/161/2019 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 27 sierpnia 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Bogucina i Janikowa, która wyznacza w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim tereny obiektów produkcyjnych składów i magazynów lub zabudowy usługowej (500 m i dalej od granic terenu objętego przedsięwzięciem).</p> <p>W promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim obowiązuje także uchwała nr LXXVII/790/2023 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26 września 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Leśnej, Swarzędzkiej i Ogrodniczej w Janikowie” – część A. W planie tym przewidziana jest lokalizacja jezdni z jednostronnym chodnikiem, z dopuszczeniem pieszo-jezdni (na terenach dróg wewnętrznych), a także możliwa jest realizacja ścieżki pieszo-rowerowej.</p>
	<p>decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<p>Decyzja ustalająca warunki zabudowy: - Decyzja 165/2024 z dnia 25-04-2024 , ul. Janikowska obręb Karolin Ark. 13, działka nr 8,9. Ustalenie warunków zabudowy dla zespołu dwóch budynków usługowo-handlowych z przedszkolem.</p> <p>Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego: - decyzja nr 31/2021 z dnia 29.06.2021 w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie linii kablowych, stacji transformatorowej SN/nn i szafy kablowej nn-04 kV, na terenie działek o nr ewid. 76/4, 176/3, 183/22 położonych w miejscowości Janikowo i na terenie działek o nr ewid. 225/2, 225/1, 230/21, 230/61, 230/62, 230/63, 231/4, 231/5, 44/3, 229 położonych w miejscowości Bogucin, ul. Gnieźnieńska (część z wymienionych wyżej działek znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji), - decyzja nr 53/2019 z dnia 18.10.2019 o lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci kablowej nn</p>

0,4 kV na terenie działek nr geod. 120, 107/4, 128/1, 321 położonych w miejscowości Janikowo, ul. Ogrodnicza (ok. 300 m od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim),

- decyzja nr 25/2021 z dnia 31.05.2021 w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie odcinka drogi na terenie działki o nr ewid. 326/4 położonej w Janikowo, rejon ul. Iglastej oraz decyzja nr 3/2022 z dnia 13.01.2022 w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na przebudowie infrastruktury elektroenergetycznej na terenie działek o nr ewid. 6/8, 6/20, 326/4 położonych w miejscowości Janikowo przy ul. Iglastej, a także decyzja nr 41/2022 z dnia 17.10.2022 w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na przebudowie sieci elektroenergetycznej (budowa linii kablowej SN - 15 kV ze stanowiskami słupowymi), na terenie części działki o nr ewid. 6/8 oraz działek o nr ewid. 6/20, 6/13, 6/21 i 326/4 położonych w miejscowości Janikowo przy ul. Iglastej (ok. 350 m od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim),
- decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 23.06.2020 dla przebudowy linii kolejowej nr 395 od km 2.850 do km 2.929 w ramach zadania pn. opracowanie dokumentacji projektowej na roboty budowlane wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego w ramach Projektu Prace na obwodnicy towarowej Poznania (ok. 100 m od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim).

Ponadto, deweloper przekazuje (zgodnie z informacją uzyskaną od AQUANET S.A.), że w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim przewidywane są następujące inwestycje (na podstawie Wieloletniego planu rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych na lata 2023-2026):

- rozbudowa kanalizacji sanitarnej w rejonie ul. Janikowskiej, w tym budowa przepompowni ścieków (możliwość realizacji w bezpośrednim sąsiedztwie przedsięwzięcia, z uwagi na bliskość ul. Janikowskiej). W latach 2025-2026 przewidziane są w tym zakresie roboty budowlano-montażowe,
- budowa wodociągu dosyłowego, łączącego istniejącą sieć na terenie Janikowa z siecią na terenie Bogucina, w celu przyłączenia sieci wodociągowej Bogucina do tzw. Poznańskiego Systemu Wodociągowego (ok. 500 m od granic terenu objętego przedsięwzięciem). W latach 2025-2026 przewidziane są w tym

		<p>zakresie roboty budowlano-montażowe.</p> <p>Dodatkowo w dniu 13.11.2023 r. Prezydent Miasta Poznania wydał decyzję o pozwoleniu na budowę elektrowni fotowoltaicznej ADOB (ok. 1 km od granic terenu przedsięwzięcia deweloperskiego), a w dniu 15.07.2022 r. decyzję o pozwoleniu na budowę nr UA-VIII.6740.1051.2022 na budowę sieci kablowej SN-15kV.</p> <p>Według najlepszej wiedzy dewelopera, w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie zostały wydane inne decyzje o warunkach zabudowy dotyczące inwestycji takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.</p>
	<p>decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach</p>	<p>Zgodnie z informacją uzyskaną od Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz, w obszarze 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie wydano decyzji środowiskowych o uwarunkowaniach dla przedsięwzięć takich jak budowa lub rozbudowa dróg, budowa linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.</p> <p>Na terenie miasta Poznania (obszar 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim mieści się częściowo w granicach administracyjnych miasta Poznania), wydano następujące decyzje środowiskowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 20.12.2022 dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu produkcyjno-magazynowo-usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zapleczem biurowo-socjalnym, dz. ewid. nr: 1, 2, 3, 6, 7, 11, 12, 13, 14 ark. 13 obręb Karolin oraz dz. nr 8 ark. 14 obręb Karolin w Poznaniu przy ul. Janikowskiej 33 (ok. 100 m od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim), - decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 27.05.2022 dla przedsięwzięcia polegającego na na "zmianie sposobu użytkowania hali B polegającej na budowie linii technologicznych do produkcji roślinnych zamienników mięsa" przewidzianego do realizacji na dz. nr 13/3, ark. 08, obręb: Karolin w Poznaniu (ok. 1 km od granicy terenu przedsięwzięcia deweloperskiego), - decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 30.09.2021 zmieniająca decyzję dla przedsięwzięcia pn: „Budowa zespołu przemysłowo-

magazynowo - usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz zapleczem biurowo - socjalnym w Poznaniu przy ul. Janikowskiej przewidzianego do realizacji na terenie działki nr 1, ark. 08, obręb: Karolin, części działek: 4/1, 5, 6, 7, 13/2, ark. 08, obręb: Karolin oraz części działki nr 7, ark. 05, obręb: Karolin w Poznaniu" (ok. 700 m od granicy terenu przedsięwzięcia deweloperskiego),

- decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 24.09.2021 dla przedsięwzięcia polegającego na na budowie sieci wodociągowej wraz z przyłączami oraz budowie sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami przy ul. Janikowskiej (częściowo w bezpośrednim sąsiedztwie przedsięwzięcia deweloperskiego),
- decyzja z dnia 02.07.2020 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie przepompowni oraz rurociągu tłoczego podczyszczonych ścieków przemysłowych z terenu zakładu Bridgestone (ok. 900 m od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim),
- decyzja z dnia 22.01.2020 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na wykonanie urządzenia wodnego umożliwiającego pobór wód podziemnych przy ul. Janikowskiej 23,
- decyzja z dnia 02.04.2019 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na Rozbudowa zakładu produkcji opon Bridgestone Poznań Sp. z o.o. (ponad 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim),
- decyzja z dnia 29.01.2019 o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia dot. budowy instalacji do zgazowania ciekłego gazu LNG przy ul. Kołodzieja (ok. 800 m od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim).

Decyzje wydane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu:

- decyzje z dnia 03.07.2023 oraz 03.02.2023 o środowiskowych uwarunkowaniach, wydana w sprawie nr WOO-II.420.54.2022.WN.15 dla przedsięwzięcia pn. „Przebudowa i remont gazociągu w/c DN300 Janikowo – Poznań (odboczka Poznań II) – likwidacja nieczynnych kroćców, przebudowa i remont odcinka gazociągu wraz z unieczynnieniem i likwidacją przebudowywanej części” – część I (ok. 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim).

	Według najlepszej wiedzy dewelopera, w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie zostały wydane inne decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach dotyczące inwestycji takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.
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 realizację inwestycji drogowej	<p>Deweloper informuje, że Zarząd Dróg Powiatowych z siedzibą w Poznaniu nie planuje realizować żadnego zadania inwestycyjnego w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, nie wskazał też wydanych już decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowych.</p> <p>Ponadto, zgodnie z informacjami zawartymi w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu, Wojewoda Wielkopolski wydał m.in.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - decyzję nr 5/2020 z dnia 13 marca 2020 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi wojewódzkiej nr 194 od km 0+000,00 do km 0+128,41 (kilometraż globalny: od km ok. 1+524 do km ok. 1+653), realizowanej w ramach inwestycji pn. „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 194 na odcinku Poznań - węzeł S5 Gniezno Południe (była droga krajowa nr 5) w m. Ligowiec wraz z rozbiórką istniejącego wiaduktu i budową nowych wiaduktów nad linią kolejową nr 395 Zieliniec-Kiekrz” (ok. 500 m od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim), - decyzję nr 20/2019 z dnia 14 października 2019 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla inwestycji polegającej na rozbudowie drogi wojewódzkiej nr 196 w zakresie rozbudowy ul. Gdyńskiej na odcinku od granicy Miasta Poznania do zjazdu do Centralnej Oczyszczalni Ścieków od km 1+929,58 do km 3+107,22 w ramach inwestycji pn. „Rozbudowa ul. Gdyńskiej (DW 196) na odcinku od granicy Miasta Poznania do Centralnej Oczyszczalni Ścieków” (ponad 1 km od granic terenu przedsięwzięcia).

	<p>decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej</p>	<p>Zgodnie z informacjami zawartymi w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu, Wojewoda Wielkopolski wydał m.in.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - decyzję nr 8/2021 z dnia 5 listopada 2021 r. o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej polegającej na modernizacji linii kolejowej nr 395 od km 2.629 do km 2.696 realizowanej w ramach projektu: „Prace na obwodnicy towarowej Poznania” (ok. 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim), - decyzję nr 5/2021 z dnia 30 kwietnia 2021 r. o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej polegającej na modernizacji linii kolejowej nr 395 od km 5.259 do km 7.836 realizowanej w ramach projektu: „Prace na obwodnicy towarowej Poznania” (nieco ponad 1 km od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim), - decyzję nr 2/2021 z dnia 31 marca 2021 r. o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej polegającej na modernizacji linii kolejowych nr: <ul style="list-style-type: none"> - 394 od km 10.700 do km 12.660, - 395 od km 0.000 do km 1.538, realizowanej w ramach projektu: „Prace na obwodnicy towarowej Poznania” (ok. 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem).
	<p>decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego</p>	<p>Nie dotyczy</p>
	<p>decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych</p>	<p>Nie dotyczy</p>

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 dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Decyzja Wojewody Wielkopolskiego nr 9/2023 z dnia 17 kwietnia 2023 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej inwestycjom w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu dla inwestycji pn. „Przebudowa i remont gazociągu w/c dn300 Janikowo-Poznań (Odboczka Poznań II) - likwidacja nieczynnych króćców, przebudowa i remont odcinka gazociągu wraz z unieczynnieniem i likwidacją przebudowanej części” - część I (ok. 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim).
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja Starosty Poznańskiego nr 1185/23 z dnia 10 maja 2023 r.	
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
---	-------------

* Niepotrzebne skreślić.

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy			
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie - 15.04.2024 Zakończenie – 30.06.2026			
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	9		
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	10,43 m		
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PN-ISO 9836:2022-07			
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne i kredyt bankowy		
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	SGB-Bank S.A. w Poznaniu		
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*		
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45%		
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<i>Deweloper zapewnia Nabywcy środek ochrony wpłat dokonywanych przez niego na poczet Ceny Lokalu, w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego przez SGB-Bank S.A. z siedzibą w Poznaniu, a Nabywca zobowiązany jest dokonywać wpłat na poczet Ceny Lokalu na indywidualne konto techniczne prowadzone w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.</i>			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	SGB-Bank S.A. w Poznaniu			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap realizacji	Udział procentowy etapu	Wykaz robót	Termin zakończenia etapu
	ETAP I	25,00%	Zakup nieruchomości i uzyskanie pozwolenia na budowę (100% zaawansowania)	15.08.2024
			Przygotowanie terenu (60% zaawansowania)	
			Fundamenty (60% zaawansowania)	
			Ściany konstrukcyjne, schody (50% zaawansowania)	
	ETAP II	20,00%	Przygotowanie terenu (100% zaawansowania)	31.06.2025
			Fundamenty (100% zaawansowania)	
			Ściany konstrukcyjne, schody (100% zaawansowania)	
			Stropy (100% zaawansowania)	
			Ściany działowe (60% zaawansowania)	
ETAP III	15,00%	Dach - konstrukcja i pokrycie (100% zaawansowania)	30.09.2025	
		Ściany działowe (100% zaawansowania)		

	ETAP IV	20,00%	Instalacje wewnętrzne (30% zaawansowania)	30.12.2026
			Instalacje wewnętrzne (60% zaawansowania)	
			Tynki wewnętrzne (100% zaawansowania)	
			Elewacja, termoizolacja (60% zaawansowania)	
			Podłoga i posadzki (40% zaawansowania)	
			Sieci i przyłącza techniczne (100% zaawansowania)	
			Tereny zewnętrzne (30% zaawansowania)	
	ETAP V	10,00%	Instalacje wewnętrzne (75% zaawansowania)	30.03.2026
			Elewacja, termoizolacja (100% zaawansowania)	
			Podłoga i posadzki (100% zaawansowania)	
			Tereny zewnętrzne (90% zaawansowania)	
			Zabudowa poddasza wraz z ociepleniem (100% zaawansowania)	
	ETAP VI	10,00%	Instalacje wewnętrzne (100% zaawansowania)	30.06.2026
Tereny zewnętrzne (100% zaawansowania)				
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji				

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

* Niepotrzebne skreślić.

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
<p>Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>	<p>a) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy,-</p> <p>b) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy,-----</p> <p>-----</p> <p>c) 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,-----</p> <p>-----</p> <p>d) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy,-----</p> <p>-----</p> <p>e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,-----</p> <p>f) w przypadku nieprzeniesienia na Stronę Nabywającą praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z umowy deweloperskiej,-----</p> <p>-----</p> <p>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, -----</p> <p>-----</p> <p>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,-----</p> <p>-----</p> <p>i) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie,-----</p> <p>-----</p> <p>j) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy,-----</p> <p>-----</p> <p>k) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy,-----</p> <p>-----</p> <p>l) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.-----</p> <p>-----</p> <p>m) Jeśli różnica w powierzchni pomiędzy powierzchnią projektowaną a powierzchnią z inwentaryzacji powykonawczej wyniesie więcej niż 2% (dwa procent) Nabywca będzie mógł odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania oświadczenia, nie później jednak niż do dnia zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przenoszącej prawo własności Lokalu na Nabywcę. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności Lokalu złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. ----</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.

W związku z brakiem obciążeń hipotecznych, zgody nie są wymagane.

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

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w SGB-Bank S.A. [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy] 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 SGB-Bank S.A. [nazwa banku lub kasy prowadzących rachunek powierniczy],
- 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,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy] 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 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

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 zł brutto za lokal mieszkalny numer znajdującego się w budynku posadowionego na działce numer 78/....		
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego m ²		
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena za metr kwadratowy wynosi (..... /m ²) zł brutto		
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	30.09.2026 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	
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Utwardzona droga wewnętrzna z kostki brukowej dostosowana do ruchu pojazdów o ciężarze do 3,5 t i odwadnianą powierzchniowo.	
	Liczba lokali w budynku	2	
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Miejsca garażowe: 0 Miejsca postojowe: 2	
	Dostępne media w budynku	Prąd, woda, kanalizacja miejska	
	Dostęp do drogi publicznej	TAK – przez udział w nieruchomości składającej się z działek 78/12 i 78/13 i przez służebność na działkach 79/6, 79/7, 79/8, 79/9, 79/10	
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Parter i I piętro		

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego: zał. nr 1 Standard wykończenia: zał. nr 4
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	-
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	-
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	brak
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	-
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	-

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

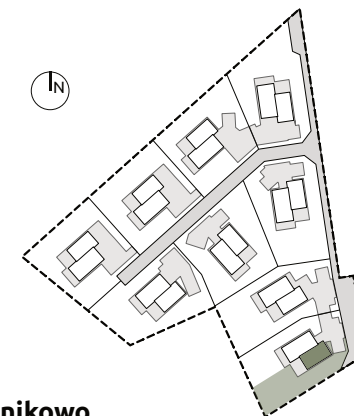
.....

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).
 4. Standard wykończenia
-



OLCHOWE
ZACISZE



Janikowo

Karta lokalu 1A

Parter | skala 1:100

01	wiatrołap	4,73 m ²
02	hol	5,74 m ²
03	Salon z aneksem	28,71 m ²
04	gabinet	7,05 m ²
05	toaleta	5,16 m ²

łącznie: 51,39 m²

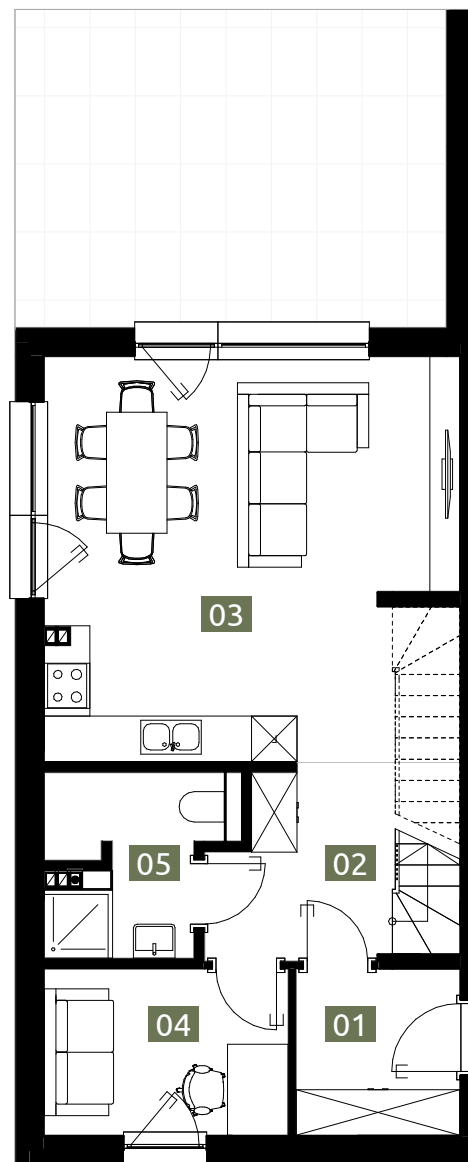
Piętro | skala 1:100

06	korytarz	5,18 m ²
07	sypialnia 1	12,77 m ²
08	łazienka	9,13 m ²
09	sypialnia 2	16,31 m ²

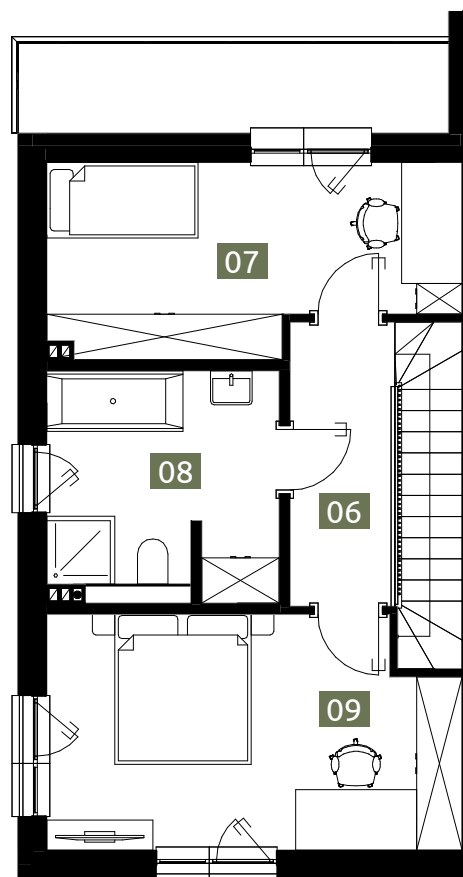
łącznie: 43,39 m²

Suma powierzchni: 94,78 m²

pow. działki	526 m ²
pow. schodów	4,05 m ²



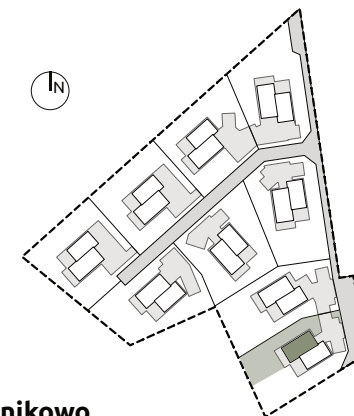
Rzut parteru



Rzut piętra



OLCHOWE
ZACISZE



Janikowo

Karta lokalu 1B

Parter | skala 1:100

01	wiatrotap	5,34 m ²
02	hol	6,02 m ²
03	salon	27,81 m ²
04	aneks kuchenny	15,40 m ²
05	toaleta	1,20 m ²
łącznie: 55,77 m²		

Piętro | skala 1:100

06	korytarz	8,16 m ²
07	sypialnia 1	22,41 m ²
08	łazienka	7,81 m ²
09	sypialnia 2	12,62 m ²
10	sypialnia 3	9,81 m ²
11	schowek	1,48 m ²
łącznie: 62,29 m²		

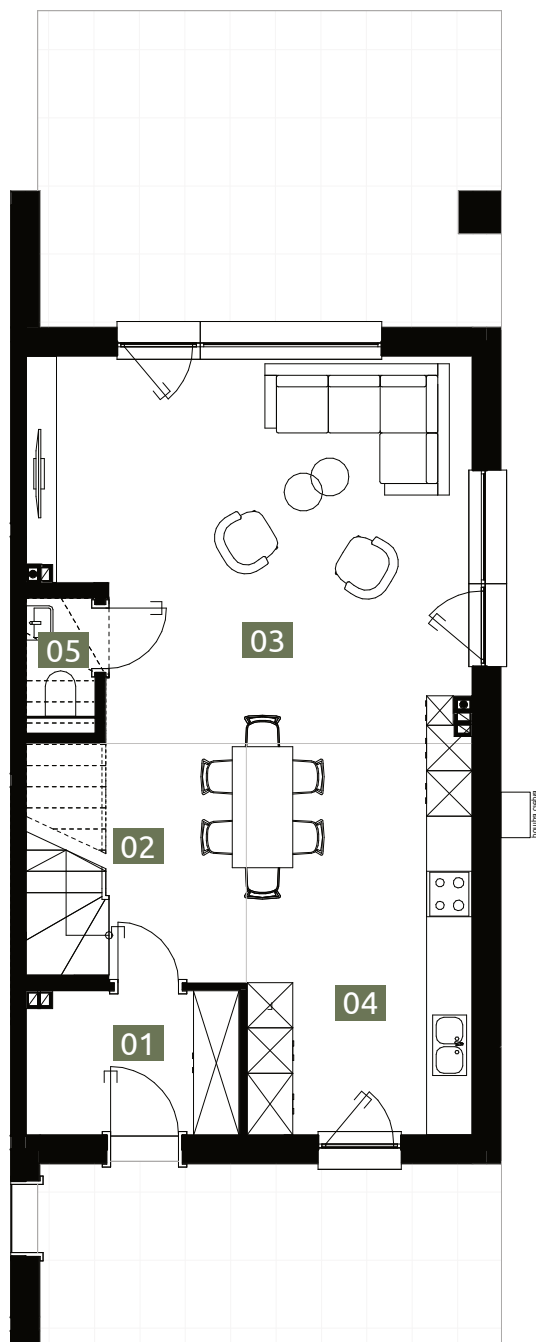
Suma powierzchni: 118,06 m²

pow. działki	474 m ²
pow. schodów	5,43m ²

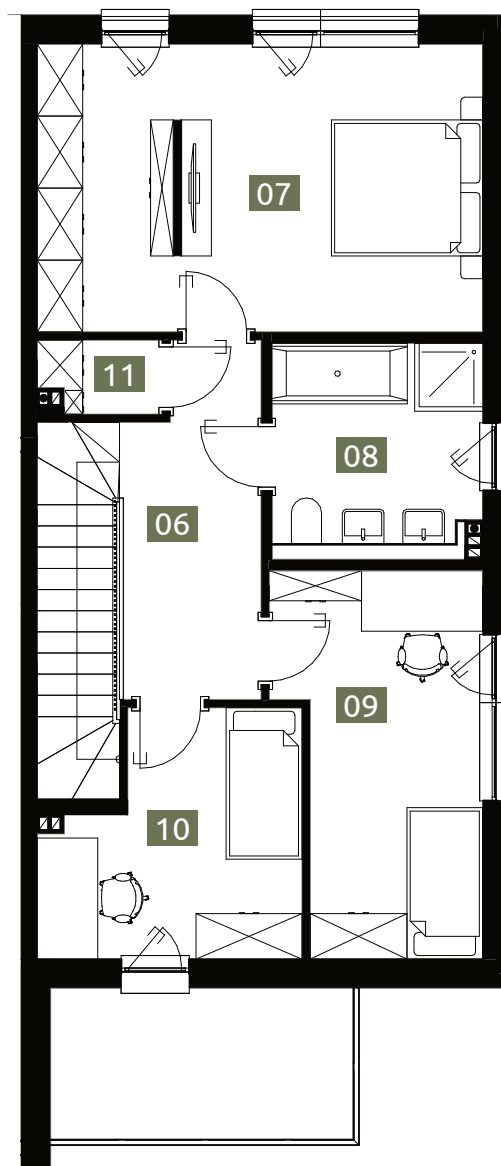
uwagi:
1/ Wymiary pomieszczeń, lokalizacje przyborów sanitarnych, rozmieszczenie punktów instalacyjnych itp. podano zgodnie z projektem budowlanym. Mogą wystąpić niewielkie różnice wymiarów i usytuowania elementów powstałe w trakcie realizacji prac budowlanych.

2/ Powierzchnia jest obliczona w świetle pionowych przegród w stanie wykończonym, przy uwzględnieniu tynków i okładzin grubości 1,5 cm na poziomie podłogi bez uwzględnienia listew przypodłogowych, progów itp. Wymiary podane w stanie wykończenia. Powierzchnia użytkowa lokali oraz pomieszczeń określona jest na podstawie Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 24.04.2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz przy uwzględnieniu treści Polskiej Normy PN-ISO 9836:2022-07. Powierzchnia użytkowa uwzględnia powierzchnię elementów nadających się do demontażu i rozbiórki (rury, kanały i ścianki działowe).

3/ Wizualizacje znajdujące się na karcie lokali oraz aranżacje przedstawione na rzutach kondygnacji mają charakter przykładowy. Umeblowanie nie stanowi wyposażenia nabywanego lokalu



Rzut parteru



Rzut piętra

KANCELARIA
NOTARIALNA

Szymon Lis

notariusz

Gracjan Cezary Nowak

notariusz

spółka cywilna

60-829 Poznań

ulica Roosevelta 9

tel. 61 866 52 01 / 61 865 34 97

sekretariat@lis-nowak.pl

Repertorium A nr /2024

WZÓR

AKT NOTARIALNY

Dnia dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (...-2024 r.) przed Szymonem Lisem notariuszem w Poznaniu, w prowadzonej przez niego Kancelarii Notarialnej w Poznaniu przy ulicy Roosevelta 9, stawili się: -----

1., obywatelka polska urodzona w Polsce, według oświadczenia zamieszkała: ...-... .., ulica m. .., -----
- dowód osobisty ważny do dnia roku, PESEL, -----
działająca przy niniejszej czynności w imieniu i na rzecz **Spółki pod firmą INWESTYCJA JANI-KOWO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu** (pod adresem: 61-894 Poznań, Plac Władysława Andersa 5, REGON: 521470053, NIP: 7822908083), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000960022 - jako pełnomocnik na podstawie **pełnomocnictwa** objętego aktem notarialnym Repertorium A nr/2024 sporządzonym dnia 2024 roku przez notariusza, prowadzącą Kancelarię Notarialną w zapewniając, że wymienione pełnomocnictwo nie wygasło, nie zostało odwołane, przy dokonywaniu niniejszej czynności nie przekracza zakresu swojego umocowania, a reprezentowana przez nią Spółka nie utraciła osobowości prawnej, nie została postawiona w stan likwidacji, nie toczy się żadne postępowanie układowe z jej udziałem

ani żadne postępowanie, do którego mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe, a także przepisy ustawy z dnia 15 maja 2015 roku Prawo restrukturyzacyjne, ani nie został złożony wniosek o wszczęcie takich postępowań, zaś do dokonania niniejszej czynności zgodnie z przepisami prawa oraz postanowieniami umowy Spółki nie jest wymagane uzyskanie zgody żadnego organu Spółki.-----

Spółka pod firmą INWESTYCJA JANIKOWO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu w dalszej części aktu zwana jest również „**Deweloperem**”.-----

2., imiona rodziców:, obywatel polski urodzony w Polsce, według oświadczenia zamieszkały:,-----

- dowód osobisty ważny do dnia roku, PESEL,-----

3., imiona rodziców:, obywatelka polska urodzona w Polsce, według oświadczenia zamieszkała:,-----

- dowód osobisty ważny do dnia roku, PESEL,-----

..... i małżonkowie w dalszej części aktu zwani są również „**Nabywcą**” lub „**Stroną Nabywającą**”.-----

Strona Nabywająca oświadcza, że niniejszą umowę zawiera w celu niezwiązanym bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową.-----

Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych dokumentów tożsamości, wyżej powołanych.-----

Stawający oświadczają, że nie dokonali, jak i również nie złożyli wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności.-----

Notariusz przy pierwszym kontakcie zwrócił stawającym uwagę na treść rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony

osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych. W związku z powyższym stawający oświadczają, że zostali poinformowani i zapoznali się z klauzulą informacyjną dla klienta kancelarii notarialnej. -----

UMOWA DEWELOPERSKA

zawarta w trybie przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 roku
o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego
oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,
zwanej dalej także „Ustawą”

ORAZ

UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY

§ 1.

1. ----- w imieniu Dewelopera oświadcza, że: -----
- Deweloper jest właścicielem nieruchomości położonej w Janikowie, gmina Swarzędz, powiat poznański, województwo wielkopolskie, składającej się z działek numer: 78/3 (siedemdziesiąt osiem przez trzy), 78/4 (siedemdziesiąt osiem przez cztery), 78/5 (siedemdziesiąt osiem przez pięć), 78/6 (siedemdziesiąt osiem przez sześć), 78/7 (siedemdziesiąt osiem przez siedem), 78/8 (siedemdziesiąt osiem przez osiem), 78/9 (siedemdziesiąt osiem przez dziewięć), 78/10 (siedemdziesiąt osiem przez dziesięć), 78/12 (siedemdziesiąt osiem przez dwanaście), obręb Janikowo, której sposób korzystania w księdze wieczystej określono jako R – grunty orne, o łącznym obszarze 0,8508 ha (osiem tysięcy pięćset osiem metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą numer **PO2P/00283428/4**, -
- w dziale I-Sp powyżej księgi wieczystej wpisano uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej o następującej treści: NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ GRUNTU NUMER 79/2 OBJĘTĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PO2P/00283427/7 W PASIE DROGI WYTYCZONEJ ZGODNIE Z ZAŁĄCZNIKIEM DO AKTU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁEK NUMER 8 I 9 OBJĘTYCH KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PO2P/00168890/1 ORAZ DZIAŁKI NUMER 78/1 OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PO2P/00283428/4
ORAZ

W CELU DOPROWADZENIA DO DZIAŁEK GRUNTU NUMER 8, 9, 78/1 WSZELKICH MEDIÓW (UZBROJENIA TERENU, PRZYŁĄCZY: WODNOKANALIZACYJNEGO, ENERGETYCZNEGO, GAZOWEGO, TELETECHNICZNEGO) Z PRAWEM WYKONYWANIA KONSERWACJI I USUWANIA AWARII PRZEZ WŁAŚCIWE PODMIOTY,-----

- w dziale III powyższej księgi wieczystej wpisano 2 (dwa) ograniczone prawa rzeczowe związane z inną nieruchomością o następującej treści: -----

a) NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ GRUNTU NUMER 78/1 OBJĘTĄ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PO2P/00283428/4 W PASIE WYTYCZONEJ DROGI ZGODNIE Z ZAŁĄCZNIKIEM DO AKTU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁKI NUMER 79/2 OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PO2P/00283427/7 ORAZ W CELU DOPROWADZENIA DO DZIAŁKI GRUNTU 79/2 WSZELKICH MEDIÓW (UZBROJENIA TERENU, PRZYŁĄCZY: WODNOKANALIZACYJNEGO, ENERGETYCZNEGO, GAZOWEGO, TELETECHNICZNEGO) Z PRAWEM WYKONYWANIA KONSERWACJI I USUWANIA AWARII PRZEZ WŁAŚCIWE PODMIOTY,-----

b) NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOKREŚLONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE SWOBODNEGO PRZEJAZDU I PRZECHODU ORAZ NA PRAWIE LOKALIZACJI PRZYŁĄCZA KANALIZACYJNEGO, STUDNI KANALIZACYJNEJ, PRZYŁĄCZA WODOCIĄGOWEGO I STUDNI WODOMIERZOWEJ, STUDNI REWIZYJNEJ ORAZ PRZESYLE WODY, PARY, PRĄDU ELEKTRYCZNEGO ORAZ GAZU I INNYCH MEDIÓW, A TAKŻE PRZESYLE ŚCIEKÓW, NA PODBUDOWANIU ZŁĄCZ KABLOWYCH I KABLOWEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ, TELETECHNICZNEJ I WSZELKICH PRZEWODÓW ORAZ URZĄDZEŃ ZWIĄZANYCH Z PRZESYŁEM WODY, GAZU, PARY, PRĄDU ELEKTRYCZNEGO ORAZ INNYCH URZĄDZEŃ PODOBNYCH, NA PRAWIE SWOBODNEGO DOSTĘPU DO TYCH PRZYŁĄCZY, STUDNI, ZŁĄCZ I KABLI, PRZEWODÓW I URZĄDZEŃ -

W CELU WYKONANIA PRZEGLĄDÓW, KONSERWACJI, KONTROLI, NAPRAW, REMONTÓW, MODERNIZACJI ORAZ WYMIANY NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁEK NUMER 8 I 9 W OBRĘBIE KAROLIN, ARKUSZ 13, OBJĘTYCH KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PO2P/00168890/1,-----

- powyższa księga wieczysta numer PO2P/00283428/4 nie wykazuje żadnych wzmianek o innych wnioskach, o apelacji, o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o skardze kasacyjnej, ostrzeżeń o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz nie wykazuje żadnych innych obciążeń, -----

- Deweloper jest właścicielem nieruchomości położonej w Janikowie, gmina Swarzędz, powiat poznański, województwo wielkopolskie, składającej się z działek numer: 78/11 (siedemdziesiąt osiem przez jedenaście), 78/13 (siedemdziesiąt osiem przez trzynaście), obręb Janikowo, której sposób korzystania w księdze wieczystej określono jako R – grunty orne, o łącznym obszarze 0,1582 ha (tysiąc pięćset osiemdziesiąt dwa metry kwadratowe), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą numer **PO2P/00303692/2**, -----

- w dziale I-Sp powyżej księgi wieczystej wpisano uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej o następującej treści: NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ GRUNTU NUMER 79/2 OBJĘTĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PO2P/00283427/7 W PASIE DROGI WYTYCZONEJ ZGODNIE Z ZAŁĄCZNIKIEM DO AKTU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁEK NUMER 8 I 9 OBJĘTYCH KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PO2P/00168890/1 ORAZ DZIAŁKI NUMER 78/1 OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PO2P/00283428/4 ORAZ

W CELU DOPROWADZENIA DO DZIAŁEK GRUNTU NUMER 8, 9, 78/1 WSZELKICH MEDIÓW (UZBROJENIA TERENU, PRZYŁĄCZY: WODNOKANALIZACYJNEGO, ENERGETYCZNEGO, GAZOWEGO, TELETECHNICZNEGO) Z PRAWEM WYKONYWANIA KONSERWACJI I USUWANIA AWARII PRZEZ WŁAŚCIWE PODMIOTY, -----

- w dziale III powyższej księgi wieczystej wpisano: -----

a) ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością o następującej treści: NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ GRUNTU NUMER 78/1 OBJĘTĄ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PO2P/00283428/4 W PASIE WYTYCZONEJ DROGI ZGODNIE Z ZAŁĄCZNIKIEM DO AKTU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁKI NUMER 79/2 OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PO2P/00283427/7 ORAZ W CELU DOPROWADZENIA DO DZIAŁKI GRUNTU 79/2 WSZELKICH MEDIÓW (UZBROJENIA TERENU, PRZYŁĄCZY: WODNOKANALIZACYJNEGO, ENERGETYCZNEGO, GAZOWEGO, TELETECHNICZNEGO) Z PRAWEM WYKONYWANIA KONSERWACJI I USUWANIA AWARII PRZEZ WŁAŚCIWE PODMIOTY, -----

b) ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością o następującej treści: NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOKREŚLONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE SWobodnego PRZEJAZDU I PRZECHODU ORAZ NA PRAWIE LOKALIZACJI PRZYŁĄCZA KANALIZACYJ-

NEGO, STUDNI KANALIZACYJNEJ, PRZYŁĄCZA WODOCIĄGOWEGO I STUDNI WODOMIERZOWEJ, STUDNI REWIZYJNEJ ORAZ PRZESYLE WODY, PARY, PRĄDU ELEKTRYCZNEGO ORAZ GAZU I INNYCH MEDIÓW, A TAKŻE PRZESYLE ŚCIEKÓW, NA PODBUDOWANIU ZŁĄCZ KABLOWYCH I KABLOWEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ, TELETECHNICZNEJ I WSZELKICH PRZEWODÓW ORAZ URZĄDZEŃ ZWIĄZANYCH Z PRZESYŁEM WODY, GAZU, PARY, PRĄDU ELEKTRYCZNEGO ORAZ INNYCH URZĄDZEŃ PODOBNYCH, NA PRAWIE SWOBODNEGO DOSTĘPU DO TYCH PRZYŁĄCZY, STUDNI, ZŁĄCZ I KABLI, PRZEWODÓW I URZĄDZEŃ - W CELU WYKONANIA PRZEGLĄDÓW, KONSERWACJI, KONTROLI, NAPRAW, REMONTÓW, MODERNIZACJI ORAZ WYMIANY NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁEK NUMER 8 I 9 W OBRĘBIE KAROLIN, ARKUSZ 13, OBJĘTYCH KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PO2P/00168890/1, -----

c) ograniczone prawo rzeczowe o następującej treści: SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU NA RZECZ SPÓŁKI POD FIRMĄ ENEA OPERATOR SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W POZNANIU O NASTĘPUJĄCEJ TREŚCI: NIEODPŁATNĄ SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU (ZADANIE INWESTYCYJNE NR S-2021-04474) NA CZAS NIEOZNACZONY DLA URZĄDZEŃ ENERGETYCZNYCH, O KTÓRYCH MOWA W ART. 49 § 1 KODEKSU CYWILNEGO, TJ.: - DZ. 78/11 - LINII KABLOWEJ SN 15KV ORAZ SŁUPA LINII SN 15KV - POWIERZCHNIA SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU WYNOSI 10,0 M², TJ. 3,14M X 3,24M; - DZ. 78/13 - LINII KABLOWEJ SN 15KV O DŁUGOŚCI LINII 96,0M I SZEROKOŚCI PASA SŁUŻEBNOŚCI 0,5 M² POWIERZCHNIA SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU WYNOSI 48,00 M²; POLEGAJĄCĄ W SZCZEGÓLNOŚCI NA: - PRAWIE POSADOWIENIA, EKSPLOATACJI, REMONTÓW, BUDOWY, PRZEBUDOWY, ROZBUDOWY I KORZYSTANIA Z WYŻEJ WYMIENIONYCH URZĄDZEŃ ENERGETYCZNYCH ZGODNIE Z ICH PRZEZNA-CZENIEM ORAZ ICH LIKWIDACJI, - PRAWIE CAŁODOBOWEGO, NIEUTRUDNIONEGO DOSTĘPU (WEJŚCIA, WJAZDU, PRZECHODU, PRZE-JAZDU, DOJŚCIA, DOJAZDU), PRACOWNIKÓW SPÓŁKI ENEA OPERATOR SP. Z O.O. ORAZ OSÓB I PODMIOTÓW DZIAŁAJĄCYCH Z UPOWAŻNIENIA SPÓŁKI, WRAZ Z NIEZBĘDNYM SPRZĘTEM, DO PRZEDMIOTOWYCH URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH, - PRAWIE DOKONYWANIA PRZEZ WŁAŚCICIELA URZĄDZEŃ LUB OSOBY DZIAŁAJĄCE W JEGO IMIENIU CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z REALIZACJĄ PRAW POLEGAJĄCYCH W SZCZEGÓLNOŚCI NA DOKONYWANIU OGLĘDZIN, PRZEGLĄDÓW, KONTROLI, POMIARÓW, NAPRAW, KONSERWACJI, MODERNIZACJI, DE-MONTAŻU, ROZBIÓRKI, WYMIANY, ODBUDOWY, DOŁOŻENIA W PASIE SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU DO-DATKOWYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH, USUWANIU AWARII I JEJ SKUTKÓW ORAZ USUWANIU DRZEW, KRZEWÓW I GAŁĘZI ZAGRAŻAJĄCYCH FUNKCJONO-

WANIU URZĄDZEŃ, A TAKŻE INNYCH NIEZBĘDNYCH PRAC ZWIĄZANYCH Z WYKONYWANIEM NOWYCH PRZYŁĄCZY

I WPROWADZANIEM NOWYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH,- POWSTRZYMYWANIU SIĘ PRZEZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI, UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH, POSIADACZY I UŻYTKOWNIKÓW NIERUCHOMOŚCI OD DZIAŁAŃ, KTÓRE UTRUDNIŁYBY LUB UNIEMOŻLIWIŁYBY DOSTĘP DO WYŻEJ WYMIENIONYCH URZĄDZEŃ ORAZ DOKONYWANIA NASADZEŃ DRZEW I KRZEWÓW, SZCZEGÓLNIE

O ROZBUDOWANYM SYSTEMIE KORZENIOWYM, UMIESZCZANIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH ORAZ INNEGO ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI, ZAGRAŻAJĄCEGO FUNKCJONOWANIU URZĄDZEŃ ENERGETYCZNYCH, A TAKŻE OD INNYCH DZIAŁAŃ W JAKIKOLWIEK SPOSÓB POZOSTAJĄCYCH W SPRZECZNOŚCI Z FUNKCJONOWANIEM TYCH URZĄDZEŃ LUB DOSTĘPEM DO NICH, -----

- powyższa księga wieczysta numer PO2P/00303692/2 nie wykazuje żadnych wzmianek o innych wnioskach, o apelacji, o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o skardze kasacyjnej, ostrzeżeń o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz nie wykazuje żadnych innych obciążeń, -----

- działki numer 78/3, 78/4, 78/5, 78/6, 78/7, 78/8, 78/9, 78/10, 78/11, zwane są dalej także „Nieruchomością”, -----

- działki numer 78/12 i 78/13, zwane są dalej także „Drogą Wewnętrzną”, -----

- powyższe nieruchomości nie są obciążone żadnymi innymi prawami rzeczowymi i nie są z nimi związane żadne inne zobowiązania wobec osób trzecich, -----

- działki numer: 78/3 – 78/13 powstały w wyniku podziału geodezyjnego działki numer 78/1 (siedemdziesiąt osiem przez jeden) na podstawie ostatecznej decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości wydanej na wniosek Dewelopera na podstawie ostatecznej decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości wydanej z upoważnienia Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz z dnia 27 kwietnia 2023 roku, WGN.6831.65.2022-4 pod warunkiem, że przy zbywaniu nowo wydzielonych działek zostanie zapewniony dostęp do drogi publicznej na rzecz każdorazowego ich właściciela zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa,-----

- dla działki między innymi numer 78/1 została wydana ostateczna decyzja nr 1185/23 wydana z upoważnienia Starosty Poznańskiego dnia 10 maja 2023 roku (AB.6740.06.303.2022.XV) zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu (działki) oraz projekt architektoniczno-

budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę zespołu 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych wraz z drogą wewnętrzną, która to decyzja nie została zaskarżona, -----

- dostęp do drogi publicznej (tj. ulicy Asfaltowej) dla Nieruchomości zapewnia Droga Wewnętrzna, w której udział nabędzie Strona Nabywająca w umowie przeniesienia własności,-----
- powyższe nieruchomości w ewidencji gruntów i budynków nie są oznaczone jako las, nie są położone na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w którym przeznaczona byłyby do zalesienia, nie wydano dla nich decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w której przewidziane byłyby do zalesienia, a także nie są objęte uproszczonym planem urządzenia lasu, decyzją w sprawie inwentaryzacji stanu lasów oraz nie jest lasem w rozumieniu ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach, -----
- powyższe nieruchomości nie są położone na obszarze rewitalizacji lub Specjalnej Strefy Rewitalizacji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji, -----
- na powyższych nieruchomościach nie znajdują się śródlądowe wody stojące w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, to jest wody śródlądowe w jeziorach oraz innych naturalnych zbiornikach wodnych niezwiązanych bezpośrednio, w sposób naturalny, z powierzchniowymi śródlądowymi wodami płynącymi, a także wody znajdujące się w zagłębieniach terenu powstałych w wyniku działalności człowieka, niebędących stawami, -----
- nie istnieją osoby fizyczne, osoby prawne lub jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, wymienione w art. 33¹ Kodeksu cywilnego, którym przysługiwałoby prawo ustawowego lub umownego pierwokupu powyższych nieruchomości, -----
- powyższe nieruchomości nie są zajęte w postępowaniu egzekucyjnym, nie toczy się w stosunku do Dewelopera postępowanie egzekucyjne oraz nie ma przesłanek do wszczęcia takiego postępowania, -----
- Deweloper nie zalega w podatkach i innych należnościach na rzecz Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, ani Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, a do dnia dzisiejszego nie zaistniały żadne przesłanki do obciążenia nieruchomości hipotekami przymusowymi,-----
- nie istnieją żadne ograniczenia w rozporządzaniu powyższymi nieruchomościami, nie toczy się wobec Dewelopera postępowanie zabezpieczające, układowe, ani żadne postępowanie, do którego zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe oraz

ustawy z dnia 15 maja 2015 roku Prawo restrukturyzacyjne, ani nie zostały złożone wnioski o wszczęcie takich postępowań. -----

- powyższe nieruchomości Deweloper nabył w 2022 (dwa tysiące dwudziestym drugim) roku **od osób fizycznych** na podstawie umowy sprzedaży objętej aktem notarialnym Repertorium A numer 2155/2022 sporządzonym dnia 22 marca 2022 roku przez notariusza Artura Łuczaka, prowadzącego Kancelarię Notarialną w Poznaniu.-----

2. w imieniu Dewelopera **przedłożyła** wypis aktu notarialnego Repertorium A nr/....., bliżej opisanego w komparycji niniejszego aktu notarialnego. -----

3. w imieniu Dewelopera **okazała**: -----

- decyzję nr WGN.6831.65.2022-4 wydaną dnia 27 kwietnia 2023 roku z upoważnienia Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz, bliżej opisaną w ust. 1 tego paragrafu,-----

- decyzję nr 1185/23 wydaną dnia 10 maja 2023 roku z upoważnienia Starosty Poznańskiego, bliżej opisaną w ust. 1 tego paragrafu. -----

§ 2.

..... imieniu Dewelopera oświadczą, że: -----

a) na działkach numer: 78/3, 78/4, 78/5, 78/6, 78/7, 78/8, 78/9, 78/10, 78/11, 78/12 i 78/13 Deweloper realizuje zgodnie z powołanym w § 1 ust. 1 tego aktu pozwoleniem na budowę **przedsięwzięcie deweloperskie**, polegające na budowie 9 (dziewięciu) budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych (po jednym na każdej z działek 78/3, 78/4, 78/5, 78/6, 78/7, 78/8, 78/9, 78/10, 78/11), w których znajdować będzie się 18 (osiemnaście) samodzielnych lokali mieszkalnych w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, -----

b) roboty budowlane związane z przedsięwzięciem deweloperskim zostały rozpoczęte dnia 15.04.2024 roku, a ich zakończenie planowane jest do dnia 31.01.2026 roku, przy czym uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub wydanie zaświadczenia właściwego Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o braku sprzeciwu co do użytkowania budynków nastąpi do dnia 28.02.2026 r roku,-----

c) w skład powyższego przedsięwzięcia wchodzić będzie między innymi budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy, zwany dalej „**Budynkiem**”, posadowiony na działce numer o

obszarze ..,..... ha, wchodzącej w skład Nieruchomości, zwanej dalej „Działką”, w którym znajdować się będzie m.in. zaznaczony kolorem _____ na Załączniku nr 1 do Prospektu Informacyjnego, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 1) tego aktu samodzielny **lokal mieszkalny numer .. (.....)**, o projektowanej powierzchni użytkowej m² (..... i /100 metrów kwadratowych), który składać się będzie z usytuowanych na parterze: o powierzchni użytkowej m², o powierzchni użytkowej m², o powierzchni użytkowej m², o powierzchni użytkowej m², oraz usytuowanych na piętrze: o powierzchni użytkowej m², o powierzchni użytkowej m², o powierzchni użytkowej m², o powierzchni użytkowej m², o powierzchni użytkowej m², o powierzchni użytkowej m² i o powierzchni użytkowej m², wskazanych na rzucie parteru i piętra Budynku, zwany dalej „**Lokalem**” przedstawionych na Załączniku nr 1 do Prospektu Informacyjnego, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 1) tego aktu, -----

d) Budynek wykonany będzie zgodnie z projektem budowlanym, natomiast standard prac wykończeniowych Budynku, w którym znajduje się Lokal został przedstawiony na **Załączniku numer 2 do niniejszego aktu notarialnego**, -----

e) z własnością Lokalu związany będzie udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowić będzie prawo własności Działki oraz części budynków i urządzeń, nie służących wyłącznie do użytku właścicieli lokali, zwanej dalej „**Nieruchomością Wspólną**”, -----

f) udział w Nieruchomości Wspólnej zostanie ustalony zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali jako stosunek powierzchni użytkowej Lokalu do powierzchni użytkowej wszystkich lokali, znajdujących się w budynkach posadowionych na Nieruchomości, -----

g) ostateczna powierzchnia użytkowa przedmiotowego Lokalu zostanie ustalona po jego wybudowaniu i dokonaniu obmiaru zgodnie z normą – PN-ISO 9836:2022-07, -----

h) w ramach umowy o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej, zwanej dalej Umową Quoad Usum: -----

- każdoczesnemu właścicielowi lokalu numer _____ będzie przysługiwać prawo do wyłącznego i nieodpłatnego (z zastrzeżeniem obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania, napraw lub remontów) korzystania na czas nieoznaczony z części Nieruchomości Wspólnej, tj. z części stanowiącej ogródek wraz z dwoma miejscami postojowymi oznaczonej kolorem _____ na Za-

łączniku nr 3 do Prospektu Informacyjnego, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 1) tego aktu, -----

- kaźdoczesnemu właścicielowi lokalu numer _____ będzie przysługiwać prawo do wyłącznego i nieodpłatnego (z zastrzeżeniem obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania, napraw lub remontów) korzystania na czas nieoznaczony z części Nieruchomości Wspólnej, tj. z części stanowiącej ogródek wraz z dwoma miejscami postojowymi oznaczonej kolorem _____ na Za-

łączniku nr 3 do Prospektu Informacyjnego, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 1) tego aktu, -----

- kaźdocześni właściciele wszystkich lokali mieszkalnych znajdujących się w Budynku posadowionym na Działce będą mieli prawo nieograniczonego dostępu do części Nieruchomości Wspólnej, zaznaczonej kolorem _____ na Załączniku nr 3 do Prospektu Informacyjnego, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 1) tego aktu oraz znajdujących się na Nieruchomości Wspólnej urządzeń infrastruktury technicznej zapewniających dostęp do mediów takich jak w szczególności: prąd, woda, kanalizacja, -----

- kaźdoczesny właściciel Lokalu na swój wyłączny koszt będzie remontował i modernizował część Budynku, w zakresie oznaczonym kolorem zielonym na załączniku nr, w której znajduje się jego lokal mieszkalny, -----

i) dostęp do drogi publicznej dla Strony Nabywającej zostanie zapewniony poprzez sprzedaż udziału w Drodze Wewnętrznej.-----

§ 3.

1. Strona Nabywająca oświadcza, że:-----

- 1) odebrała od Dewelopera przed zawarciem niniejszej umowy prospekt informacyjny wraz z załącznikami na trwałym nośniku i zapoznała się z tym dokumentami, -----
- 2) została poinformowana przez Dewelopera o możliwości zapoznania się w biurze Dewelopera w Poznaniu przy Placu Władysława Andersa 5, 61-894 Poznań z:-----
 - a) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości objętej księgą wieczystą numer PO2P/00283428/4,-----
 - b) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości objętej księgą wieczystą numer PO2P/00303692/2,-----

- c) aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, -----
 - d) pozwoleniem na budowę, -----
 - e) sprawozdaniem finansowym za dwa ostatnie lata, -----
 - f) projektem budowlanym,-----
- 3) zostały jej przedstawione szczegółowe dane i informacje dotyczące sytuacji prawno-finansowej Dewelopera,-----
- 4) zostały jej przedstawione szczegółowe informacje dotyczące Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym Lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy, w zakresie określonym w Prospekcie informacyjnym,-----
- 5) zapoznała się z lokalizacją i rzutem przedmiotowego Lokalu, jak również z projektem Przedsięwzięcia deweloperskiego – w zakresie przedstawionym w powyżej wskazanych dokumentach,-----
- 6) akceptuje w całości oświadczenia Dewelopera stanowiące opis nieruchomości objętej księgą wieczystą numer: PO2P/00283428/4 oraz PO2P/00303692/2, Przedsięwzięcia deweloperskiego oraz Lokalu zawarte w § 1 i § 2 niniejszej umowy,-----
- 7) akceptuje nieistotne odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę, które będą wynikały z konieczności dostosowania Przedsięwzięcia deweloperskiego do wymogów wynikających z przepisów prawa, wskazań nadzoru budowlanego lub nadzoru autorskiego, umów zawartych z nabywcami innych lokali, które nie będą naruszać praw Strony Nabywającej i nie będą dotyczyć Lokalu albo które będą konieczne z uwagi na zapewnienie prawidłowej realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego pod tym jednak warunkiem, że odstępstwa te nie pogorszą standardu Lokalu określonego niniejszą umową wraz z załącznikami, a także akceptuje zmiany pozwolenia na budowę dotyczące zmiany układu innych lokali znajdujących się w budynkach budowanych w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego,--

- 8) własnymi staraniami zapewni środki finansowe gwarantujące terminową realizację wszystkich płatności wynikających z niniejszej umowy, w szczególności w przypadku finansowania zakupu przedmiotu niniejszej umowy z kredytu bankowego, Strona

Nabywająca zapewni terminową wypłatę poszczególnych części (rat) kredytu przez bank, -

9) jest wypłacalna, nie została ogłoszona jej upadłość, ani sama nie złożyła wniosku o ogłoszenie jej upadłości.-----

2. Do niniejszego aktu notarialnego **załączono Prospekt informacyjny wraz z załącznikami** (rzutem kondygnacji z zaznaczeniem Lokalu, wzorem umowy deweloperskiej, szkicem koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich), dotyczący Przedsięwzięcia deweloperskiego opisanego w § 2 niniejszej umowy, który stanowi **Załącznik numer 1 do niniejszego aktu notarialnego**. -----

3. Deweloper oświadcza, że dane zawarte w Prospekcie informacyjnym i w jego załącznikach są prawdziwe, aktualne i kompletne, zawierają opis wszystkich istotnych cech przedmiotu umowy oraz są zgodne ze stanem faktycznym i prawnym, a do dnia dzisiejszego nie nastąpiły żadne zmiany w treści Prospektu informacyjnego ani w treści jego załączników, na podstawie których zawierana jest niniejsza umowa

z zastrzeżeniem niżej wymienionych zmian, o których, zgodnie z art. 22 i art. 35 ust. 2 Ustawy, Deweloper informuje niniejszym Stronę Nabywającą tj.: -----

-,

-,

-

4. Deweloper oświadcza, że Przedsięwzięcie Deweloperskie finansuje częściowo ze środków własnych (.....%) oraz częściowo ze środków pochodzących z wpłat nabywców (.....%) i Nieruchomość, na której prowadzi Przedsięwzięcie deweloperskie nie jest obciążona hipoteką, wobec czego nie ma obowiązku posiadać zgody lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1) Ustawy. (w przypadku ustanowienia hipoteki, ten punkt może ulec zmianie)

§ 4.

1. Zgodnie z wymogami art. 6 Ustawy, Deweloper:-----

- a) zapewnia Nabywcy środek ochrony wpłat dokonywanych przez niego na poczet Ceny Lokalu, w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego o numerze prowadzonego przez SGB-Bank S.A. z siedzibą w Poznaniu, a Nabywca

zobowiązany jest dokonywać wpłat na poczet Ceny Lokalu na indywidualne konto techniczne o numerze prowadzone w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wskazanego powyżej, -----

b) ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, zwany dalej „Funduszem”.-----

2. Zgodnie z treścią wyżej powołanej umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego strony ustaliły między innymi, że: -----

1), -----

2), -----

3), -----

4), -----

5), -----

6), -----

7), -----

8), -----

9), -----

3. Zgodnie z art. 49 Ustawy: -----1. Podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8, a w przypadku, o którym mowa w art. 32 ust. 4, dotyczącym przekazania opłaty rezerwacyjnej na mieszkaniowy rachunek powierniczy, podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez dewelopera. -----

2. Składka stanowi iloczyn stawki procentowej określonej zgodnie z ust. 7 i 8 oraz:-----

1) wartości wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy albo-----

2) wartości wpłaty dokonanej przez dewelopera - w przypadku określonym w art. 32 ust. 4.--

3. Składka jest należna od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w ust. 1.-----

4. Składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi.-----

5. Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w ust. 1, i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz dewelopera.
6. Wysokość składki na Fundusz jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.-----

7. Maksymalna wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Fundusz, nie może przekraczać 1% - w przypadku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego-----
4. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny wydanym na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny należnej od dewelopera posiadającego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy - **wynosi 0,45%**.-----

§ 5.

1. Strony oświadczają, że w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości mogą zostać ponadto wpisane roszczenia innych stron nabywających o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokali mieszkalnych i przeniesienie własności tych lokali oraz praw niezbędnych do korzystania z lokali, przy czym nie będą one dotyczyły przedmiotu niniejszej umowy.-----
2. Deweloper ma prawo obciążyć Nieruchomość oraz Drogę Wewnętrzną ograniczonymi prawami rzeczowymi, w szczególności służebnościami gruntowymi, służebnościami przesyłu lub prawami użytkowania na rzecz dostawców mediów, niezbędnymi dla realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, -----

§ 6.

Deweloper oświadcza, że zobowiązuje się do wybudowania Budynku na Nieruchomości, ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia własności Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej na Stronę Nabywającą – w stanie wolnym od jakichkolwiek praw, obciążeń i roszczeń osób trzecich, poza opisanymi powyżej, na które Strona Nabywająca wyraziła zgodę. -----

Nabywca oświadcza, że przeniesienie własności Lokalu **zobowiązuje się** przyjąć oraz spełnić określone w niniejszej umowie świadczenie pieniężne na rzecz Dewelopera na poczet nabycia Lokalu, a ponadto zapewnia, że **(określenie stanu cywilnego)**.-----

Ponadto strony postanawiają, że w umowie przeniesienia własności dokonają podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej w sposób określony w § 2 lit. h) tego aktu.-----

Strony oświadczają, że zobowiązują się zawrzeć umowę przeniesienia własności po uprzednim uzyskaniu przez Dewelopera pozwolenia na użytkowanie Budynku albo zaświadczenia właściwego Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o braku sprzeciwu co do użytkowania Budynku, przy czym najpóźniej do dnia 28.02.2026 r (_____) roku.-----

§ 7.

1. Cena nabycia prawa własności Lokalu wraz z prawami związanymi wynosi **zł** (.....złotych), w tym podatek od towarów i usług (VAT) w stawce 8% (zwana w Umowie również jako „**Cena Lokalu**”).-----

2. Cenę Lokalu Nabywca zapłaci Deweloperowi dokonując wpłat na indywidualne konto techniczne Nabywcy, wyodrębnione w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, opisanego w § 4 niniejszej umowy, zgodnie z następującym harmonogramem płatności: -----

a) kwotę (.....) złotych (co stanowi % Ceny Lokalu) w terminie do dnia roku w związku z zakończeniem I etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz poinformowaniem Nabywcy przez Dewelopera zgodnie z art. 8 ust. 3 Ustawy, -----

b) kwotę (.....) złotych (co stanowi % Ceny Lokalu) w terminie do dnia roku w związku z zakończeniem II etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz poinformowaniem Nabywcy przez Dewelopera zgodnie z art. 8 ust. 3 Ustawy, -----

c) kwotę (.....) złotych (co stanowi % Ceny Lokalu) w terminie 7 (siedmiu) dni licząc od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu III etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego zgodnie z art. 8 ust. 3 Ustawy, -----

d) kwotę (.....) złotych (co stanowi % Ceny Lokalu) w terminie 7 (siedmiu) dni licząc od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu IV etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego zgodnie z art. 8 ust. 3 Ustawy,-----

e) kwotę (.....) złotych (co stanowi % Ceny Lokalu) w terminie 7 (siedmiu) dni licząc od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu V etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego zgodnie z art. 8 ust. 3 Ustawy,-----

przy czym płatność powyższych kwot nastąpi przelewami na rachunek bankowy Dewelopera - Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy poprzez indywidualne konto Nabywcy, tj. rachunek będący identyfikatorem płatności masowych, przyporządkowany Stronie Nabywającej o numerze powiązany z Rachunkiem Powierniczym, prowadzonym przez SGB-Bank S.A. na co Deweloper wyraża zgodę.-----

Deweloper niniejszym zawiadamia Nabywcę, że etapy I i II Przedsięwzięcia Deweloperskiego zostały już zakończone, a Nabywca przyjmuje to do wiadomości, wobec czego zgodnie z art. 8 ust. 3 Ustawy Nabywca jest zobowiązany do dokonania zapłaty za powyższe etapy zgodnie z przedstawionym wyżej harmonogramem. -----

Deweloper potwierdza, że Nabywca, w związku z zawarciem w dniu 2024 roku umowy rezerwacyjnej dotyczącej Lokalu, wpłacił na rachunek bankowy Dewelopera kwotę w wysokości (.....) **złotych**. Kwotę tę Deweloper niezwłocznie, w terminie nie późniejszym niż 7 (siedem) dni, przeleje na indywidualne konto techniczne Nabywcy, o którym mowa powyżej. Kwota ta jest zaliczona na poczet ceny i pomniejsza wysokość wpłaty określonej w lit. a) powyżej.-----

LUB

Deweloper oraz Strona Nabywająca oświadczają, że zawarcie niniejszej umowy nie zostało poprzedzone zawarciem umowy rezerwacyjnej.-----

3. Deweloper zobowiązuje się poinformować Stronę Nabywającą na adres e-mail wskazany w § 12 ust. 2 niniejszej umowy o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, a w przypadku opóźnienia Strony Nabywającej w zapłacie jakiegokolwiek części Ceny Lokalu, Deweloper może żądać od Strony Nabywającej zapłaty odsetek za opóźnienie w wysokości połowy odsetek ustawowych w stosunku rocznym, od kwoty świadczenia, której dotyczyło opóźnienie za każdy dzień opóźnienia do dnia spełnienia świadczenia. Zapłata odsetek nastąpi na wskazany na doręczonej Stronie Nabywającej nocie odsetkowej numer rachunku bankowego Dewelopera. -----

5. W przypadku zmiany obowiązującej stawki podatku od towarów i usług VAT do dnia dokonania przez Stronę Nabywającą płatności odpowiedniej części Ceny Lokalu, jej wysokość może zostać odpowiednio podwyższona lub zostanie odpowiednio obniżona.

6. W przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług VAT, Deweloper ma prawo odpowiednio podwyższyć wysokość Ceny Lokalu poprzez doręczenie Stronie Nabywającej oświadczenia o jej podwyższeniu i skorygowanego harmonogramu płatności. Strona Nabywająca w takim przypadku ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia jej takiego oświadczenia, nie później niż do dnia zawarcia umowy przeniesienia własności, to jest do dnia roku.-----

7. W przypadku obniżenia stawki podatku od towarów i usług VAT, Deweloper doręczy Stronie Nabywającej oświadczenie o obniżeniu wysokości Ceny Lokalu oraz skoryguje harmonogram płatności poprzez obniżenie wysokości kolejnych części cen w terminie 14 (czternastu) dni od dnia wejścia w życie nowych przepisów.-----

§ 8.

1. Odbiór i wydanie Stronie Nabywającej Lokalu w celu prowadzenia prac wykończeniowych nastąpi po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku, w którym znajdować się będzie Lokal albo zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy budynku, w którym znajdować się będzie Lokal, przy braku sprzeciwu ze strony tego organu. Odbiór i wydanie Lokalu nastąpią nie później niż do dnia 31.03.2026 roku, pod warunkiem wcześniejszej zapłaty przez Stronę Nabywającą całości Ceny Lokalu oraz ewentualnego dodatkowego wynagrodzenia za wykonanie tzw. zmian lokatorskich określonych w § 9 niniejszej umowy. Nieuiszczenie Ceny Lokalu, w częściach i terminach wskazanych w § 7 ust. 2 niniejszej umowy, lub uiszczenie którejkolwiek z wskazanych tamże kwot w niepełnej wysokości, stanowi podstawę do powstrzymania się przez Dewelopera z odbiorem i wydaniem, i to aż do czasu uregulowania brakującej kwoty, a takie zachowanie Dewelopera nie stanowi nienależytego wykonania przez niego niniejszej umowy.-----

2. O terminie odbioru Lokalu Deweloper powiadomi Stronę Nabywającą na co najmniej 14 (czternaście) dni przed wyznaczonym terminem odbioru, w sposób określony w § 16 tego aktu. W przypadku nieprzybycia Strony Nabywającej na wyznaczony w ten sposób termin odbioru Deweloper wezwie ją w drodze oświadczenia doręczonego na piśmie do stawienia się na drugi termin odbioru Lokalu, przypadający nie wcześniej niż 60 (sześćdziesiąt) dni po pierwszym terminie. W przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej, Deweloper zachowuje prawo do odstąpienia od umowy zgodnie z art. 43 ust, 8 Ustawy.-----

3. Odbiór Lokalu zostanie dokonany w obecności Strony Nabywającej lub jej należycie umocowanego przedstawiciela.-----

4. Z odbioru Lokalu sporządza się protokół, do którego Strona Nabywająca może zgłosić wady Lokalu. W protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez Stronę

Nabywającą w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez dewelopera.-----

5. Deweloper jest obowiązany w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 4 powyżej, przekazać Stronie Nabywającej na papierze lub innym trwałym nośniku: -----

1) informację o uznaniu wad albo-----

2) oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy.-----

6. Jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa w ust. 5 powyżej, uważa się, że uznał wady.-----

7. Deweloper jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 4 powyżej, usunąć uznane wady Lokalu. -----

8. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w terminie, o którym mowa w ust. 7 powyżej, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla nabywcy.-----

9. Jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie ust. 8 powyżej albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera.-----

10. Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny posiada wadę istotną i jednocześnie deweloper odmówi uznania jej w protokole, o którym mowa w ust. 4 powyżej.-----

11. Odmowa dokonania odbioru, o której mowa w ust. 10, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy. -----

12. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole, o którym mowa w ust. 4 powyżej, stosuje się przepisy ust. 7-9 powyżej, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy.-----

13. W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiając Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórne- go odbioru. Do powtórne go odbioru stosuje się przepisy ust. 3-10 niniejszego paragrafu.-----

14. Odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórne go odbioru wymaga przedstawienia przez Nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca występuje

z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy. -----

15. Bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w ust. 14 powyżej. -----

16. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w ust. 14 powyżej, istnienia wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy. -----

17. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę. -----

18. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera. -----

19. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. -----

20. Jeżeli wada lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 4 powyżej, do dnia zawarcia z Deweloperem umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi. Przepisy ust. 5-9 powyżej stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w ust. 5 i 7 - powyżej, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady. -----

21. Jeżeli po dokonaniu pomiaru, okaże się, że powierzchnia użytkowa Lokalu jest większa, aniżeli projektowana powierzchnia użytkowa określona w § 2 umowy, Deweloper będzie mógł dokonać proporcjonalnego podwyższenia wysokości Ceny Lokalu. W tym celu najpóźniej w dniu dokonywania odbioru Lokalu Deweloper doręczy Stronie Nabywającej oświadczenie zawierające informację o proporcjonalnym podwyższeniu Ceny Lokalu w związku ze zwiększeniem powierzchni użytkowej Lokalu. Strona Nabywająca będzie mogła w takiej sytuacji odstąpić od niniejszej umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania oświadczenia, nie później jednak niż do dnia zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności

Lokalu i przenoszącej prawo własności Lokalu na Stronę Nabywającą. Oświadczenie woli Strony Nabywającej o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej Nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności Lokalu złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W przypadku nieskorzystania przez Stronę Nabywającą z prawa odstąpienia od umowy, zobowiązana ona będzie do zapłacenia ceny podwyższonej zgodnie z otrzymanym od Dewelopera oświadczeniem w terminie 30 (trzydziestu) dni od jego otrzymania. -----

22. Jeżeli po dokonaniu pomiaru, okaże się, że powierzchnia użytkowa Lokalu jest mniejsza, aniżeli projektowana powierzchnia użytkowa określona w § 2 umowy, Deweloper zwróci Stronie Nabywającej część Ceny Lokalu w wysokości proporcjonalnej do różnicy pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową określoną w § 2 umowy, a powierzchnią użytkową Lokalu. Deweloper dokona zwrotu w terminie 30 (trzydziestu) dni od powiadomienia Nabywcy o ostatecznej powierzchni użytkowej Lokalu oraz wyliczeniu ostatecznej ceny Lokalu. Jednocześnie w tym przypadku – o ile różnica w powierzchni wyniesie więcej niż 2% (dwa procent) Nabywca będzie mógł odstąpić od niniejszej umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania oświadczenia, nie później jednak niż do dnia zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przenoszącej prawo własności Lokalu na Nabywcę. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności Lokalu złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. ----

23. Powyższe ustalenia dotyczące zmiany wysokości Ceny Lokalu oraz prawa odstąpienia obejmują budowę Lokalu według rzutu stanowiącego Załącznik nr 1 do Prospektu informacyjnego i nie dotyczą przypadku wprowadzenia zmian lokatorskich na życzenie Strony Nabywającej, o ile zmiany te mieć będą wpływ na zmianę rzeczywistej powierzchni użytkowej Lokalu.-----

24. Wydanie Lokalu Stronie Nabywającej, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, będzie polegało w szczególności na przekazaniu kluczy do Lokalu. Z dniem wydania na Stronę Nabywającą przejdzie ryzyko przypadkowej utraty lub uszkodzenia Lokalu oraz obowiązek ponoszenia kosztów zużycia mediów doprowadzonych do Lokalu.-----

25. Strony postanawiają, że na żądanie Nabywcy zgłoszone Deweloperowi mailowo lub na piśmie, wydanie Lokalu w posiadanie Nabywcy może nastąpić przed zawarciem umowy przenoszącej własność, w szczególności celem realizacji przez Nabywcę prac wykończeniowych w Lokalu. W przypadku niezgłoszenia takiego żądania, wydanie Lokalu w posiadanie Nabywcy nastąpi w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność. Z czynności wydania Lokalu zostanie sporządzony protokół. -----

§ 9.

1.

Nabywca może wnosić o wprowadzenie przez Dewelopera zmian dotyczących sposobu wykonania, wykończenia lub aranżacji Lokalu, a także może zlecić wykonanie prac dodatkowych. Zakres zmian możliwych do wprowadzenia jest uzależniony od aktualnego postępu robót budowlanych.-----

2. Uzgodnienie zmian określonych w ust. 1 następuje w drodze dodatkowego porozumienia pomiędzy Nabywcą a Deweloperem zawartego na piśmie pod rygorem nieważności, które określi zakres robót dodatkowych oraz wynagrodzenie za ich wykonanie.-----

3. W celu określenia możliwości i wyceny wprowadzenia zmian określonych w ust. 1 powyżej, Nabywca kieruje do Dewelopera zapytanie wraz z dokładnym opisem wprowadzonych zmian. Deweloper udziela odpowiedzi Nabywcy w ciągu 14 (czternastu) dni wskazując także proponowaną wysokość wynagrodzenia za wykonanie zmian, które zaakceptował jako możliwe do wykonania. Deweloper może zażądać od Nabywcy przedstawienia propozycji zmian w postaci projektu sporządzonego na koszt Nabywcy. Deweloper po uzgodnieniu z Nabywcą może zlecić wykonanie projektów zmian wybranym przez siebie projektantom na koszt Nabywcy.-----

4. Na żądanie Dewelopera, jeśli będzie to wynikało z zakresu uzgodnionych przez strony zmian określonych w ust. 1 powyżej, strony zawrą aneks do niniejszej umowy, którego całkowity koszt pokryje Nabywca.-----

5. W wyniku uzgodnienia i wykonania zmian określonych w ust. 1 powyżej odpowiedniemu przesunięciu może ulec termin odbioru i wydania Lokalu określony w niniejszej umowie. W takim przypadku strony zawrą aneks do niniejszej umowy, którego całkowity koszt pokryje Nabywca. -----

6. W chwili odbioru Lokal będzie zgodny ze standardem określonym w niniejszej umowie i załącznikach do niej, lecz z uwzględnieniem zmian uzgodnionych przez strony zgodnie z ust. 2 powyżej.-----

§ 10.

1. Poza przypadkami określonymi wyżej w niniejszej umowie, Strona Nabywająca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach wskazanych w Ustawie:-----

a) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy,-

b) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy,-----

c) 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,-----

d) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy,-----

e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,-----

f) w przypadku nieprzeniesienia na Stronę Nabywającą praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z tej umowy,-----

g) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem 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 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie,-----

j) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo 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 r. - Prawo upadłościowe.-----

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 lit. a) - e), Strona Nabywająca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. f), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej, Strona Nabywająca wyznaczy Deweloperowi dodatkowy 120-dniowy termin na przeniesienie prawa określonego w § 5 tego aktu, a w razie bezskutecznego upływu tak wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy deweloperskiej.-----

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. g) Strona Nabywająca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.-----

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. h) Strona Nabywająca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia.-----

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. i) Strona Nabywająca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.-----

7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Stronę Nabywającą świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Strony Nabywającej w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Stronę Nabywającą świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Strony Nabywającej do odbioru Lokalu lub podpisania umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia prawa własności Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni chyba, że niestawienie się Strony Nabywającej jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

9. Oświadczenie woli Strony Nabywającej 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, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, natomiast w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy, Strona Nabywająca jest obowiązana wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy. -----

10. W terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Strony Nabywającej o odstąpieniu od umowy deweloperskiej 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, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6) Ustawy, informację o wysokości środków zwróconych Stronie Nabywającej w związku z odstąpieniem przez nią od umowy o dacie dokonania zwrotu tych środków.-----

11. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić Stronie Nabywającej środki wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej.-----

12. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez Stronę Nabywającą oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, zwrócić Stronie Nabywającej środki wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej.-----

§ 11.

W przypadku opóźnienia Dewelopera w zawarciu umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia prawa własności Lokalu, które skutkować będzie odstąpieniem od umowy deweloperskiej przez Nabywcę w sytuacji określonej w § 10. ust. 3 niniejszej umowy, Deweloper zapłaci Nabywcy za każdy dzień opóźnienia do dnia spełnienia świadczenia karę umowną na poziomie połowy odsetek ustawowych w stosunku rocznym, naliczanych od kwoty

wszystkich świadczeń zapłaconych przez Nabywcę na rzecz Dewelopera na poczet ceny na dzień naliczania kary. -----

§ 12.

..... w imieniu Dewelopera oświadcza, że zobowiązuje się do umowy przeniesienia własności Lokalu przedłożyć następujące dokumenty (chyba że zostaną one przed datą jej zawarcia przesłane do akt księgi wieczystej): -----

- 1) uchwałę Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki pod firmą INWESTYCJA JANIKOWO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu wyrażającą zgodę na ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie prawa własności na rzecz Strony Nabywającej w wykonaniu niniejszej umowy oraz na sprzedaż udziału w Drodze Wewnętrznej,-----
- 2) wypis z rejestru gruntów wydany dla całego obszaru nieruchomości objętej księgą wieczystą numer PO2P/00283428/4,-----
- 3) wypis z rejestru gruntów wydany dla całego obszaru nieruchomości objętej księgą wieczystą numer PO2P/00303692/2,-----
- 4) wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej dla Działki, -----
- 5) wypis z kartoteki budynków wydany dla budynku posadowionego na Działce, -----
- 6) wypis z kartoteki lokali wydany dla Lokalu,-----
- 7) zaświadczenie o samodzielności Lokalu, -----
- 8) zaświadczenie wydane przez właściwy organ, z którego będzie wynikać przeznaczenie Działki oraz Drogi Wewnętrznej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub że Działka oraz Droga Wewnętrzna są położone na obszarze nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,-----
- 9) zaświadczenie odnośnie okoliczności czy Działka oraz Droga Wewnętrzna są objęte uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją wydaną na podstawie inwentaryzacji stanu lasów, -----
- 10) zaświadczenie właściwego Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o braku sprzeciwu co do użytkowania Budynku lub pozwolenie na użytkowanie Budynku,-----
- 11) plan Lokalu wraz z jego zaznaczeniem na rzucie kondygnacji Budynku, -----
- 12) świadectwo charakterystyki energetycznej wydane dla Budynku lub Lokalu.-----

§ 13.

1. działająca przy niniejszej czynności w imieniu i na rzecz **Spółki pod firmą INWESTYCJA JANIKOWO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu** oświadcza, że **zobowiązuje się sprzedać** i małżonkom udział wynoszący _____ część w Drodze Wewnętrznej, a i małżonkowie oświadczają, że przedmiot umowy zobowiązują się kupić oraz zapewniają, że w ich małżeństwie obowiązuje ustrój ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, niezmieniony w drodze umowy majątkowej małżeńskiej, orzeczenia sądu lub ustawy.-----

2. Strony oświadczają, że niniejszą umowę zawierają **pod warunkiem** zawarcia umowy przeniesienia własności Lokalu w wykonaniu umowy deweloperskiej objętej §§ 1 – 12 tego aktu. -----

3. Strona kupująca oświadcza, że znany jest jej stan prawny i faktyczny przedmiotu umowy. -----

4. Strony oświadczają, że cenę przedmiotu umowy umówiły na kwotę (.....) złoty.

5. Strona kupująca oświadcza, że całą umówioną cenę zobowiązuje się zapłacić stronie sprzedającej do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży, na co strona sprzedająca wyraża zgodę. -----

6. Strona sprzedająca oświadcza, że zobowiązuje się wydać przedmiot umowy w posiadanie stronie kupującej w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży, na co strona kupująca wyraża zgodę. -----

7. Strony postanawiają, że umowa przyrzeczona sprzedaży zostanie zawarta do dnia _____ roku.-----

§ 14.

Nabywca oświadcza, że udziela Deweloperowi **pełnomocnictwa** do złożenia w imieniu Nabywcy oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia, o którym mowa w art. 38 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz reprezentowania Nabywcy w postępowaniu o wykreślenie wymienionego roszczenia z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości zastrzegając, że niniejsze pełnomocnictwo zostaje udzielone pod warunkiem odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej przez Dewelopera w przypadkach określonych w wyżej wymienionej ustawie lub niniejszej umowie deweloperskiej oraz bezskutecznego upływu terminu 7 (siedmiu) dni od dnia wezwania Nabywcy przez Dewelopera do wyrażenia zgody na wykreślenie roszczenia. -----

§ 15.

Notariusz poinformował o treści art. 92 § 4, § 4¹ i § 8 w zw. z art. 79 pkt 8a ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, a strony oświadczyły, że wolą ich jest, aby wniosek wieczystoksięgowy, składany przez notariusza za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, obejmował następujące żądanie -----
- **wpis** w dziale III księgi wieczystej numer **PO2P/00283428/4** roszczenia o wybudowanie Budynku na Działce, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem .. (.....) i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na rzecz i małżonków, na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej-----
oraz by notariusz przesał do właściwego sądu dokumenty stanowiące podstawę wpisu.-----

Wnioskodawców wraz z adresami do doręczeń określono w komparycji tego aktu. **Uczestników** postępowania nie wskazano.-----

Wnioskodawcy oświadczyli, że **nie zrzekają się uprawnień do doręczenia zawiadomienia** o wpisach, których dotyczą żądania wniosku ani **nie wskazują konta w ramach platformy ePUAP**, na które drogą elektroniczną ma zostać doręczone zawiadomienie o tych wpisach. -----

Notariusz poinformował, że zgodnie z dyspozycją art. 626⁴ Kodeksu postępowania cywilnego obowiązek poprawienia lub uzupełnienia opisanego wyżej wniosku wieczystoksięgowego spoczywa na stronie czynności notarialnej.-----

§ 16.

1. Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia w związku z wykonywaniem niniejszej umowy pochodzące od Nabywcy i skierowane do Dewelopera będą miały formę pisemną, o ile niniejsza Umowa lub przepisy prawa nie zastrzegają innej formy, i będą doręczane osobiście lub listownie na adres Dewelopera podany w komparycji niniejszego aktu.-----
2. Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia w związku z wykonywaniem niniejszej umowy (w tym zawiadomienie dotyczące Odbioru) pochodzące od Dewelopera i skierowane do Nabywcy będą mogły być dokonywane wiadomością e-mail lub w formie pisemnej, o ile niniejsza Umowa, Ustawa lub inne przepisy prawa nie zastrzegają innej formy. Nabywca wskazuje następujące adresy i numery telefonów przeznaczone do odbierania takich oświadczeń lub zawiadomień: -----
Dla Nabywcy:-----
3. Strony zobowiązane są wzajemnie informować się w dotychczasowy sposób o zmianie swych danych kontaktowych podanych w niniejszej umowie najpóźniej w ciągu 7 (siedmiu) dni od dnia zaistnienia zmiany.-----

§ 17.

Strona Nabywająca oświadcza, że została przez Dewelopera poinformowana o treści rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz w związku z wykonywaniem umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla przedsięwzięcia deweloperskiego, którego dotyczy przedmiotowa umowa deweloperska dane osobowe Strony Nabywającej są przetwarzane przez Bank SGB-Bank S.A. z siedzibą w Poznaniu. Strona Nabywająca oświadcza, że otrzymała klauzulę informacyjną dotyczącą przetwarzania jej danych osobowych przez ww. Bank.-----

§ 18

Wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku z zawarciem umowy deweloperskiej, w tym także za sporządzenie wypisów aktu notarialnego wydawanych przy zawarciu umowy deweloperskiej oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają w równych częściach Dewelopera i Nabywcę. -----

Koszty umowy przeniesienia własności, w tym koszt opłaty sądowej, ponosi Nabywca.-----

§ 19.

Wypisy tego aktu notarialnego należy wydawać stronom w dowolnej ilości.-----

W związku z dokonaniem tej czynności pobrano: -----

- opłatę sądową od wniosku wieczystoksięgowego składanego na podstawie tego aktu notarialnego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, zgodnie z art. 626⁴ k.p.c. obliczoną na podstawie art. 43 pkt 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych..... 150,00 zł
- wynagrodzenie notariusza z §§ 3 i 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej – za sporządzenie aktu notarialnego obejmującego umowę deweloperską..... ,00 zł
- podatek od towarów i usług na podstawie art. 5 w zw. z art. 41 i 146ef ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług – 23% od pobranego wyżej wynagrodzenia notariusza..... ,00 zł
- wynagrodzenie notariusza z §§ 3 i 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej – za sporządzenie aktu notarialnego obejmującego umowę przedwstępną sprzedaży..... ,00 zł
- podatek od towarów i usług na podstawie art. 5 w zw. z art. 41 i 146ef ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług – 23% od pobranego wyżej wynagrodzenia notariusza..... ,00 zł
- wynagrodzenie notariusza z § 16 cyt. wyżej rozporządzenia za złożenie

wniosku wieczystoksięgowego (wpisanego pod odrębnym numerem Repertorium	200,00 zł
A.).....	
- podatek od towarów i usług na podstawie art. 5 w zw. z art. 41 i 146ef ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług – 23% od pobranego wyżej wynagrodzenia notariusza.....	46,00 zł
- wynagrodzenie notariusza za sporządzenie 3 wypisów aktu z § 12 cyt. wyż. rozp. (wpisanych pod odrębnymi numerami Repertorium A.).....	...,00 zł
- podatek od towarów i usług na podstawie art. 5 w zw. z art. 41 i 146ef ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług – 23% od pobranego wyżej wynagrodzenia notariusza.....	..,00 zł
	=====
Ra-	...,.. zł
zem.....	
.....	

Słownie: -----

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano. -----



OLCHOWE ZACISZE

SZKIC ISTOTNYCH UWARUNKOWAŃ W
PROMIENIU 1 KM OD REALIZOWANEJ
INWESTYCJI



OZNACZENIE INWESTYCJI
OLCHOWE ZACISZE



1. Centrum Logistyczne Poznań Janikowska (przerwana linia obrazuje projektowane zabudowania)
2. Przystanek autobusowy Janikowo , ul. Asfaltowa
3. Tory kolejowe (linia towarowa)
4. Linia energetyczna wysokiego napięcia 110 kV
5. Świetlica wiejska w Janikowie
6. Rzeka Główna oraz strefa szczególnego zagrożenia powodzią (ryzyko wystąpienia powodzi wynosi raz na 10 lat)
7. Droga Wojewódzka 194
8. Lotnisko trawiaste użytkowane przez lekkie samoloty wraz z lądowiskiem dla helikopterów w Ligowcu
9. Zakład rektyfikacji spirytusu „Wyborowa”,
10. Park logistyczny Panattoni.
11. Zakład produkujący opakowania z tworzyw sztucznych dla gospodarstwa domowego.
12. Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka - Otulina
13. Dla działki wydano warunki zabudowy na budowę dwóch budynków usługowych z możliwością prowadzenia przedszkola.

Technologia wykonania i standard wykończenia budynków jednorodzinnych dwulokalowych „OLCHOWE ZACISZE” JANIKOWO

STANDARD WYKONANIA LOKALU

WYKOŃCZENIE TERENU ZEWNĘTRZNEGO

Utwardzenia:

- utwardzone z kostki brukowej dojście do budynku i dojazd do miejsc postojowych oraz miejsce gromadzenia odpadów,
- utwardzone z kostki brukowej 2 miejsca postojowe przypadające na 1 lokal,
- utwardzony zjazd z drogi wewnętrznej wykonany z kostki brukowej,
- podest wejściowy do budynku z kostki brukowej z obrzeżami,
- opaska budynkowa z kruszywa ograniczonego opornikiem betonowym (bez odcinka tarasowego),
- dojazd do posesji utwardzoną drogą wewnętrzną z kostki brukowej dostosowaną do ruchu pojazdów o ciężarze do 3,5 t i odwadnianą powierzchniowo.

Ogrodzenie:

- wydzielenie części ogrodowej od frontu działki na wysokości frontowego naroża lokalu z systemowego ogrodzenia panelowego lub z siatki stalowej na wys. min. 120-140 cm wraz z furtką prowadzącą na ogród,
- ogrodzenie w tylnej i bocznych granicach działki z systemowego ogrodzenia panelowego lub z siatki stalowej na wys. 150-180 cm,
- wydzielenie terenów ogródków przynależnych do lokali w części ogrodowej (za budynkiem) z systemowego ogrodzenia panelowego lub z siatki stalowej na wys. min. 120-140 cm.

KONSTRUKCJA BUDYNKU

Elementy murowe i żelbetowe:

- posadowienie budynku na łąwach fundamentowych (lub płycie fundamentowej w przypadku stwierdzenia mniej korzystnych warunków gruntowo-wodnych niż wynikające z badań geotechnicznych),
- ściany fundamentowe z bloczków szalunkowych zalewowych,
- ściany nośne budynku zewnętrzne i wewnętrzne – murowane, z elementów ściennych drobnowymiarowych typu bloczek lub pustak, ściana międzylokalowa z elementami o podwyższonej izolacyjności akustycznej min. 50 dB,
- ściany działowe - murowane, z elementów ściennych drobnowymiarowych typu bloczek lub pustak,
- strop nad parterem – monolityczny, typu gęstożebrowego,
- nadproża drzwiowe i okienne – monolityczne zalewane z wieńcem lub prefabrykowane,
- schody – żelbetowe, prefabrykowane,
- balkony – płyta żelbetowa prefabrykowana, montaż poprzez łącznik termiczny zapewniający ciągłość izolacji termicznej na elewacji,
- kominy – murowane z pustaków wentylacyjnych.

Technologia wykonania i standard wykończenia budynków jednorodzinnych dwulokalowych „OLCHOWE ZACISZE” JANIKOWO

STANDARD WYKONANIA LOKALU

Dach:

- konstrukcja drewniana z wiązarów kratowych, oparcie bezpośrednie na wieńcu,
- poszycie z blachodachówki na ruszcie drewnianym.

IZOLACJE

Przeciwwilgociowe:

- izolacja pozioma ław fundamentowych – folia fundamentowa lub papa lub izolacja powłokowa (papa w przypadku posadowienia na płycie),
- izolacja pionowa ścian fundamentowych – powłokowa typu lekkiego, nakładana w dwóch warstwach,
- izolacja pozioma pod ściany nośne –papa,
- izolacja pozioma pod posadzkę – folia budowlana z wywinięciem na ściany (papa w przypadku posadowienia na płycie fundamentowej)
- izolacja poszycia dachowego - membrana dachowa paroprzepuszczalna.
- izolacja tarasów– powłokowa lub papa, układana na wylewce dociskowej

Termiczne:

- izolacja ścian fundamentowych – styropian EPS typu aqua, do wysokości płyty posadzkowej (płyty XPS w przypadku izolacji płyty fundamentowej),
- izolacja ścian zewnętrznych – styropian elewacyjny EPS 70 lub 80,
- izolacja dachowa – wełna mineralna lub piana PUR w płaszczyźnie sufitu podwieszanego z wywinięciem ok. 0,5 m na ściany szczytowe (od wewnątrz poddasza),
- izolacja posadzkowa – styropian posadzkowy EPS 100 (+ płyty XPS pod płytą fundamentową w przypadku posadowienia na płycie).
- Izolacja posadzkowa tarasów - styropian posadzkowy EPS 100 lub płyty PIR

Grubość warstwy izolacyjnej i współczynnik przewodzenia ciepła „lambda” materiału izolacyjnego zostaną dobrane w sposób gwarantujący spełnienie wymogów technicznych w zakresie wartości współczynnika przenikania ciepła U danej przegrody budowlanej obowiązującego dla projektu.

STOLARKA OTWOROWA

Okna:

- profile PVC wielokomorowe, dwukolorowe - od zewnątrz w kolorze szarym antracytowym, od wewnątrz białe, pakiety szklane 3-szybowe,
- okna zapewniające wymagany współczynnik przenikania ciepła $U=0,9$ [W/(m²K)],
- okna sięgające do posadzki, na piętrze zabezpieczone balustradą typu portfenetr lub poprzez wydzielenie w oknie kwatery stałej nieotwieralnej do wysokości 110 cm,
- nawiewniki okienne rozmieszczone zgodnie z wymogami instalacji wentylacji grawitacyjnej,

Technologia wykonania i standard wykończenia budynków jednorodzinnych dwulokalowych „OLCHOWE ZACISZE” JANIKOWO

STANDARD WYKONANIA LOKALU

Drzwi:

- drzwi zewnętrzne – stalowe, zamykane zamkiem atestowanym, kolor szary antracytowy,
- ościeża drzwi wewnętrznych nieobrobione, przeznaczone do zakrycia ościeżnicą drzwiową przez klienta

Inne:

- skrzynki roletowe montowane naokiennie w ościeżu – przystosowanie do montażu pancerza rolety przez klienta,
- parapety zewnętrzne z blachy powlekanej z zagiętymi końcówkami,
- wyłaz strychowy z rozkładanymi schodami umożliwiające wejście serwisowe w strefę poddasza nieużytkowego.

INSTALACJE WEWNĘTRZNE I ZEWNĘTRZNE

Instalacja wodna:

- wykonana z rur wielowarstwowych, rozprowadzenie podposadzkowe i w bruzdach ściennych, podejścia zakończone korkami,
- wyprowadzenie jednego punktu czerpального na ścianie zewnętrznej od strony ogrodu,
- indywidualne przyłącze wodne do sieci wodociągowej zakończone zestawem wodomierzowym na konsoli,
- wykonanie prób szczelności.

Instalacja kanalizacyjna:

- wykonana z rur PVC i podłączona do sieci kanalizacyjnej, rozprowadzenie podposadzkowe, podejścia zakończone w poziomie posadzki – dla umywalek wyprowadzenie w bruździe ściennej, piony pozostawione do obudowania,
- systemowe wywiewki dachowe,
- przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej
- wykonanie prób szczelności

Instalacja centralnego ogrzewania:

- zasilana pompą ciepła typu powietrze-woda,
- ogrzewanie podłogowe w całym lokalu, wykonane z rur wielowarstwowych, sterowanie centralne poprzez ustawienia na źródle ciepła,
- w łazienkach podejścia pod grzejniki drabinkowe (bez montażu urządzenia grzewczego)
- wykonanie prób szczelności.

Instalacja elektryczna i teletechniczna:

- rozprowadzenie podtynekowe przewodów dla gniazd wtykowych jednofazowych i jednego gniazda trójfazowego pod płytę grzewczą, instalacja zakończona puszkami instalacyjnymi podtynkowymi, bez osprzętu,

Technologia wykonania i standard wykończenia budynków jednorodzinnych dwulokalowych „OLCHOWE ZACISZE” JANIKOWO

STANDARD WYKONANIA LOKALU

- rozprowadzenie podtynkowe przewodów dla instalacji oświetlenia zakończone wypustami sufitowymi, bez opraw,
- rozprowadzenie podtynkowe przewodów teletechnicznych typu skrętka do puszek instalacyjnych podtynkowych, bez osprzętu,
- montaż i zabudowa rozdzielni,
- montaż skrzynki teletechnicznej, niewyposażonej, z doprowadzeniem do niej przewodów teletechnicznych typu skrętka,
- doprowadzenie przyłącza o mocy 16 kW i wykonanie wewnętrznej linii zasilającej budynek,
- wykonanie badania rezystancji izolacji,
- wyprowadzenie kabla solarnego w strefę poddasza (umożliwiającego późniejszy montaż przez klienta instalacji fotowoltaicznej).

ELEMENTY WYKOŃCZENIOWE:

Posadzki:

- na parterze i I piętrze wylewki betonowe maszynowe, zacierane na gładko,
- płyty balkonowe prefabrykowane bez wylewki i hydroizolacji,
- na tarasach wylewka betonowa dociskowa układana w spadku, zabezpieczona hydroizolacją.

Tynki wewnętrzne ścienne:

- na ścianach tynki gipsowe maszynowe, wygładzone, przygotowane pod szpachlowanie (szpachlowanie do wykonania przez Klienta na etapie wykończenia lokalu),
- W pomieszczeniach sanitarnych tynki wykonane na ostro – bez wygładzania.

Sufity:

- sufit nad parterem otynkowany tynkiem gipsowym maszynowym, wygładzonym, przygotowanym pod szpachlowanie (szpachlowanie do wykonania przez Klienta na etapie wykończenia lokalu),
- sufit nad piętrem w systemie suchej zabudowy g-k, podwieszany do konstrukcji wiązarów kratowych, bez szpachlowania połączeń.

Elewacja:

- warstwa wykończeniowa z tynku cienkowarstwowego,
- balustrada stalowa na balkonie, zabezpieczona antykorozyjnie, malowana w kolorze RAL,
- system rynnowo – spustowy z odprowadzeniem wody na powierzchnię terenu.

Technologia wykonania i standard wykończenia budynków jednorodzinnych dwulokalowych „OLCHOWE ZACISZE” JANIKOWO

STANDARD WYKONANIA LOKALU

PAKIETY DODATKOWE - poza zakresem objętym standardową ceną lokalu, możliwe do wykonania za dodatkową dopłatą

- ogrodzenie w granicy frontowej działki z systemowego ogrodzenia panelowego na wys. 150 – 180 cm wraz z bramą wjazdową przesuwaną i furtką. Wyprowadzenie zasilania do napędu bramy oraz przewodu sterującego do domofonu,
- zabudowa sufitów strefy nieużytkowej poddasza z płyt g-k lub OSB z opcjonalną izolacją termiczną w płaszczyźnie dachu,
- ułożenie posadzki w strefie nieużytkowej poddasza z płyt OSB-3 gr. 22 mm na belkach pasa dolnego wiązarów kratowych w przestrzeni międzystupowej,
- doprowadzenie przewodów sterujących do skrzynek roletowych zakończonych wypustami ściennymi nad oknami oraz przewodów zasilających do miejsc sterowania zakończonych pogłębionymi puszkami instalacyjnymi podtynkowymi,
- wyprowadzenie niezależnych obwodów zasilających i oświetleniowych w strefę nieużytkową poddasza do dalszego zagospodarowania przez klienta,
- zmiany lokatorskie wg indywidualnych potrzeb klienta.

UWAGI:

- 1) Deweloper zastrzega sobie prawo do niepodpisywania umów na dostawy mediów po wykonaniu i odebraniu przez gestora sieci przyłącza. Zapewnienie montażu liczników przez dostawcę, umożliwiające dostawy mediów, pozostaje wtedy po stronie klienta.
- 2) Powyższy „Standard wykonania lokalu” (dalej „Standard”) stanowi określenie zakresu i charakterystyki prac, które Deweloper wykona w oparciu o rozwiązania przyjęte w projekcie budowlanym. W sytuacji rozbieżności pomiędzy Standardem” i projektem budowlanym decydujące są ustalenia przyjęte w Standardzie.