

**PROSPEKT INFORMACYJNY  
PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO  
PN. Symfonia Ptasia 28**

**Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 15.01.2026 r.**

**CZEŚĆ OGÓLNA**

**I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

<b>DANE DEWELOPERA</b>		
Deweloper	Ptasia Inwest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ***Spółka powołana przez Spółkę HM INWEST S.A. dla celów realizacji inwestycji KRS: 0000688294	
Adres	ul. Czarnieckiego 4/2, 01- 511 Warszawa (siedziba) ul. Jasielska 10b/4, 60-476 Poznań (adres punktu przedstawienia oferty lokali mieszkalnych)	
Numer NIP i REGON	(NIP) 7010707727	(REGON) 367949240
Numer telefonu	22 616 31 94	
Adres poczty elektronicznej	biuro@grupainwest.pl	
Numer faksu	-----	
Adres strony internetowej dewelopera	www.grupainwest.pl	

## II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

<b>HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA</b>	
<b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----
<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----
<b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	60-319 Poznań, ul. Ptasia 28 działka ew. nr 24/2, 24/6, 24/7, 23/1, 23/2, ark. 19, obr. 0039_Łazarz
Numer księgi wieczystej	PO1P/00012412/2
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	w dziale IV Księgi Wieczystej widnieje: HIPOTEKA UMOWNA, 106000000,00 (STO SZEŚĆ MILIONÓW) ZŁ, ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI GŁÓWNEJ (KAPITAŁU KREDYTU), ODSETEK, ODSETEK OD PRZETERMINOWANYCH NALEŻNOŚCI, PROWIZJI I OPŁAT, Z TYTUŁU UMOWY O KREDYT, A TAKŻE PONIESIONYCH I PRYZNANYCH KOSZTÓW UZYSKANIA ZASPOKOJENIA (KOSZTY SĄDOWE, EGZEKUCYJNE, W TYM KOSZTY ZASTĘPSTWA PRAWNEGO W POSTĘPOWANIU SĄDOWYM, KLAUZULOWYM I EGZEKUCYJNYM), PRZYSŁUGUJĄCYCH BANKOWI SPÓŁDZIELCZEMU W JASIEŃCU Z SIEDZIBĄ W JASIEŃCU, BANKOWI SPÓŁDZIELCZEMU W BIAŁEJ RAWSKIEJ Z SIEDZIBĄ W BIAŁEJ RAWSKIEJ, BANKOWI SPÓŁDZIELCZEMU W ŁUKOWIE Z SIEDZIBĄ W ŁUKOWIE, BANKOWI SPÓŁDZIELCZEMU W MILICZU Z SIEDZIBĄ W MILICZU, BANKOWI SPÓŁDZIELCZEMU W PŁOŃSKU Z SIEDZIBĄ W PŁOŃSKU, BANKOWI SPÓŁDZIELCZEMU W RADOMIU Z SIEDZIBĄ W RADOMIU, BANKOWI SPÓŁDZIELCZEMU W SKIERNIEWICACH Z SIEDZIBĄ W SKIERNIEWICACH, BANKOWI SPÓŁDZIELCZEMU W SOCHACZEWIE Z SIEDZIBĄ W SOCHACZEWIE, WARSZAWSKIEMU BANKOWI SPÓŁDZIELCZEMU Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, UMOWY O KREDYT OBROTOWY - DEWELOPERSKI NUMER 198589/3/K/OB/24 Z DNIA 17 STYCZNIA 2024 ROKU, BANK SPÓŁDZIELCZY W JASIEŃCU, JASIENIEC, 000509749, 0000065261, ADMINISTRATOR HIPOTEKI
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	-----

<p>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia</p>	<p>Przy ul. Wałbrzyskiej 13 zlokalizowany zakład farmaceutyczny.</p> <p>Przy ul. Ptasiej 24 zlokalizowany warsztat samochodowy.</p> <p>Przy ul. Ptasiej 26 zlokalizowane przedsiębiorstwo – pomoc drogowa.</p> <p>Przy ul. Bułgarskiej 17 zlokalizowany Stadion Poznań.</p> <p>W odległości ok. 150 m zlokalizowany teren zalesiony – Las Marceliński.</p> <p>W dalszym sąsiedztwie przeważająca zabudowa mieszkaniowa jedno i wielorodzinna.</p> <p>W odległości ok. 2,5 km zlokalizowane lotnisko – Poznań Ławica.</p>	
<p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Plan Ogólny Gminy</p>	<p>Nie został uchwalony Plan Ogólny Gminny na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.</p> <p>Teren objęty Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Poznania – Załącznik nr 3 do Uchwały Rady Miasta Poznania nr LXXII/1137/VI/2014 z dn. 23 września 2014 r.</p> <p>Dokument dostępny na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Poznania:  <a href="https://bip.poznan.pl/bip/uchwaly/uchwala-nr-lxxii-1137-vi-2014-z-dnia-2014-09-23.53822/">https://bip.poznan.pl/bip/uchwaly/uchwala-nr-lxxii-1137-vi-2014-z-dnia-2014-09-23.53822/</a></p>
	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</p>	<p>Brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego inwestycją</p>
	<p>Miejscowy plan odbudowy</p>	<p>Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem odbudowy</p>
	<p>Inne</p>	<p>-----</p>
<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem</p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<p>Nie dotyczy</p>
	<p>Maksymalna intensywność zabudowy</p>	<p>-----</p>
	<p>Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy</p>	<p>-----</p>

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

	Przeznaczenie terenu	<p><b>Informacje na temat obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, opracowywanych planów oraz obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Poznania</b> dostępne są na stronie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej:</p> <p><a href="http://mpu.pl">http://mpu.pl</a></p> <p>W odległości ok. 30 m od granicy nieruchomości zlokalizowany teren objęty Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego: Uchwała Nr LXXIII/1341/VIII/2022 Rady Miasta Poznania z dnia 08-11-2022 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Rejon Stadionu Miejskiego" - część A w Poznaniu.</p> <p>Teren oznaczony symbolem US – teren sportu i rekreacji.</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 inwestycyjnym</p>	Maksymalna intensywność zabudowy	<p>W uchwale wskazano :</p> <p><i>W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US ustala się:</i></p> <p><i>1) lokalizację boisk lub niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;</i></p> <p><i>2) ...;</i></p> <p><i>3) ...;</i></p> <p><i>4) ...;</i></p> <p><i>5) intensywność zabudowy od 0 do 1,005;</i></p> <p>Ponadto:</p> <p><i>4) na terenie US, w przypadku lokalizacji wolno stojących stacji transformatorowych:</i></p> <p><i>a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m<sup>2</sup>,</i></p> <p><i>b) ...,</i></p> <p><i>c) ...,</i></p> <p><i>d) intensywność zabudowy działki, o której mowa w lit. a, od 0,1 do 0,5,</i></p>

	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Miejscowy plan nie określa wartości współczynnika „nadziemnej intensywności zabudowy”. Wartość współczynnika „intensywności zabudowy” wskazano powyżej.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla terenu oznaczonego symbolem US ustalono wysokość budynków nie większą niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Dla terenu oznaczonego symbolem US ustalono powierzchnię zabudowy nie większą niż 200 m <sup>2</sup>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Dla terenu oznaczonego symbolem US – nie mniejszy niż 40 % działki budowlanej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak informacji
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. terenu: maks. 36% z zastrzeżeniem, że pow. zabudowy nie może przekroczyć 1750 m <sup>2</sup> . Szerokość elewacji frontowej – maks. 31,0 m. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki: maks. 22,5 m od istniejącego poziomu terenu. Geometria dachu: ustala się dachy płaskie o spadku do 12 stopni i wysokość do najwyższego punktu dachu 22,5 m.
	forma architektoniczna	Dopuszcza się wysunięcia balkonów i loggi przed wyznaczoną linię zabudowy na max. 1,5 m.
	usytuowanie linii zabudowy	Obowiązująca od strony ul. Ptasiej – w odległości 5,5 m od frontowej granicy terenu.

intensywność wykorzystania terenu	Brak wskazania w WZ
warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Przedmiotowa inwestycja jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dla przedsięwzięcia uzyskano ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 18.08.2021 r. znak: KOS-V.6220.139.2020.
wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	-----
warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	-----
wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	-----
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Zgodnie z opinią wydaną przez Zarząd Dróg Miejskich nr IPO.481.170.1.2021 z dn. 27.01.2022 r. Zarząd Dróg Miejskich informuje, że: „obsługa komunikacyjna działek nr 24/2, 24/6, 24/7, 23/1, 23/2 ark. 19 obręb Łazarz, na których planowana jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami wraz z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu, obiektami budowlanymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i towarzyszącą winna odbywać się

	<p>wyłącznie jednym zjazdem z ul. Ptasiej (droga publiczna) funkcjonującym zgodnie z obowiązującą organizacją ruchu tj. w relacjach prawoskrętnych:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Istniejącym pod warunkiem likwidacji drugiego z istniejących zjazdów i realizacji w tym miejscu chodnika;</li> <li>2. Nowym na którego lokalizację należy uzyskać zezwolenie zgodnie z art. 29 ustawy o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1376), pod warunkiem likwidacji dwóch istniejących zjazdów i realizacji w ich miejscu chodnika.</li> </ol> <p>Ilość i sposób urządzenia miejsc parkingowych i postojowych: pełne potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć na terenie inwestycji w ilości:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Min. 1,5 m.p. dla samochodu i min. 1 m.p. dla roweru / 1 lokal mieszkalny;</li> <li>b) Min. 45 m.p. dla samochodu i min. 10 m.p. dla roweru / 1000 m<sup>2</sup> pow. obiektu handlowego o pow. sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>;</li> </ol> <p>Min. 25 m.p. dla samochodu i min. 6 m.p. dla roweru / 1000 m<sup>2</sup> pow. obiektu usługowego.</p>
<p>warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p>	<p>Zasilenie w energię elektryczną – zgodnie z zapewnieniem wydanym przez ENEA Operator Sp. z o.o. nr ZD/53/2021 z dn. 11.01.2021 r. – jest wystarczające.</p> <p>Zaopatrzenie w wodę – zgodnie z opiniami wydanymi przez Aquanet SA nr DW/IBM/093/8127/2021 IBM/80-1/2400/2020 z dn. 28.01.2021 r. i DW/IBM/093/92174/2021 IBM/80-15/331/2021 z dnia 19.10.2021 r. – jest wystarczające.</p> <p>Odprowadzenie ścieków sanitarnych – zgodnie z umową zawartą dnia 25.05.2022 r. z Aquanet SA – jest wystarczające.</p> <p>Gospodarowanie odpadami – zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Poznania – przyjętym uchwałą nr XLVI/812/VIII/2021 Rady Miasta Poznania z</p>

		<p>dnia 11.05.2021 r. (dziennik Urzędowy Woj. Wielkopolskiego z 2020 r., poz. 4186).</p> <p>Odprowadzanie wód deszczowych – zgodnie z umową zawartą dnia 25.05.2022 r. z Aquanet SA – jest wystarczające. Planowana inwestycja nie przewiduje realizacji urządzenia wodnego wymagającego pozwolenia wodnoprawnego.</p>
	<p>Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej</p>	<p>Nie określono w WZ</p>
	<p>Nadziemna intensywność zabudowy</p>	<p>Nie określono w WZ</p>
	<p>Wysokość zabudowy</p>	<p>W WZ określono maksymalną wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki na maks. 22,5 m od istniejącego poziomu terenu</p>
<p>Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:</p>	<p>Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</p>	<p>Zgodnie z zaświadczeniami nr sprawy:  UA-IV.6724.1.383.2023  UA-IV.6724.2.383.2023  UA-IV.6724.3.383.2023  UA-IV.6724.4.383.2023  UA-IV.6724.5.383.2023  Z dn. 03.03.2023 r. wydanymi przez Prezydenta Miasta Poznania, na obszarze, na którym położone są działki, aktualnie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.</p>
	<p>decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<p>Spółka posiada informację na temat wydanej dnia 27.04.2023 r. Decyzji nr 150/2023 o warunkach zabudowy dla inwestycji określonej przez inwestora jako: „budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą”, na terenie działek nr 25/1, 25/2, 26/1, 26/2, 27, 28/2 ark.19 obr. Łazarz, położonych przy ul. Ptasiej w Poznaniu.</p> <p>Informacje na temat wydanych WZ można uzyskać poprzez wyszukiwarke prowadzoną przez Miasto Poznan:</p>

		<a href="https://www.poznan.pl/mim/osiedla/wuia.html?o=list&amp;kategoria=1">https://www.poznan.pl/mim/osiedla/wuia.html?o=list&amp;kategoria=1</a>
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach		<p>Informację na temat wydanych Decyzji o Środowiskowych Uwarunkowaniach można znaleźć na stronie biuletynu informacji publicznej dla miasta Poznania:</p> <p><a href="https://bip.poznan.pl/bip/news/komunikaty-zwiazane-z-wydawaniem-decyzji-o-srodowiskowych-uwarunkowaniach,c.5582/">https://bip.poznan.pl/bip/news/komunikaty-zwiazane-z-wydawaniem-decyzji-o-srodowiskowych-uwarunkowaniach,c.5582/</a></p>
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania		Zgodnie z Uchwałą nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 30 stycznia 2012 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Poznań-Ławica w Poznaniu.
miejscowych planach odbudowy		Brak dla analizowanego obszaru
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego		<p>Zgodnie z Decyzją nr KOS-VIII.6541.7.2021 z dn. 08.04.2021 r. zatwierdzającą dokumentację geologiczno – inżynierską określającą warunki geologiczno-inżynierskie podłoża w miejscu projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z garażem podziemnym przy ul. Ptasiej w Poznaniu „Projektowana inwestycja nie znajduje się w obrębie Głównych Zbiorników Wód Podziemnych. Najbliższy taki zbiornik znajduje się ok. 8 km na południe od terenu badań i jest to Dolina Kopalna Wielkopolska (GZWP nr 144). W odległości ok. 10 km na wschód od terenu badań znajduje się Subzbiornik Inowrocław – Gniezno (GZWP nr 143).</p> <p>Z danych Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie wynika, że obszar badań nie jest narażony na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi ani podtopień. Granica obszaru zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest</p>

	<p>wysokie i wynosi 10% znajduje się ok. 5,5 km na wschód od terenu dokumentowanych robót i obejmuje dolinę rz. Warty.</p>																								
	<p>Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:</p>																								
<p>decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej</p>	<p>Pismem nr ZDM-IPO.481.170.2021.7 z dnia 28 sierpnia 2023 r. Zarząd Dróg Miejskich wskazał co następuje:  Zarząd Dróg Miejskich /ZDM/ informuje, że w promieniu 1km od działek nr 24/2, 24/6, 24/7, 23/1, 23/2, arkusz 19, obręb Łazarz, położonych przy ul. Ptasiej planowane są drogi publiczne zgodnie z niżej wymienionymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:  Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego</p> <table border="0"> <tr> <td>Symbol</td> <td>Nazwa</td> </tr> <tr> <td>Łc</td> <td>Ławica 3 w Poznaniu</td> </tr> <tr> <td>Łe</td> <td>obszaru Edwardowo w Poznaniu</td> </tr> <tr> <td>Łg</td> <td>Mpzp dla obszaru MARCELIN część B w Poznaniu</td> </tr> <tr> <td>Łm</td> <td>Mpzp obszaru Marcelin w Poznaniu</td> </tr> <tr> <td>Łf</td> <td>Mpzp dla obszaru MARCELIN część A w Poznaniu</td> </tr> <tr> <td>Łk</td> <td>Mpzp dla terenów w rejonie ulicy Kolorowej w Poznaniu</td> </tr> <tr> <td>Łk</td> <td>Mpzp dla terenów w rejonie ulicy Kolorowej w Poznaniu</td> </tr> <tr> <td>Łp</td> <td>Mpzp dla terenów w rejonie ulic Pastelowej i Bułgarskiej w Poznaniu</td> </tr> <tr> <td>Jzc</td> <td>Mpzp dla obszaru części północnej Południowo-Zachodniego Klina Zieleni w Poznaniu – część C</td> </tr> <tr> <td>Xb</td> <td>Mpzp obszaru III RAMA KOMUNIKACYJNA odcinek południowo - zachodni w Poznaniu</td> </tr> <tr> <td>Ja</td> <td>Mpzp dla obszaru pomiędzy III Ramą Komunikacyjną a ulicą W. Węgorka w Poznaniu</td> </tr> </table>	Symbol	Nazwa	Łc	Ławica 3 w Poznaniu	Łe	obszaru Edwardowo w Poznaniu	Łg	Mpzp dla obszaru MARCELIN część B w Poznaniu	Łm	Mpzp obszaru Marcelin w Poznaniu	Łf	Mpzp dla obszaru MARCELIN część A w Poznaniu	Łk	Mpzp dla terenów w rejonie ulicy Kolorowej w Poznaniu	Łk	Mpzp dla terenów w rejonie ulicy Kolorowej w Poznaniu	Łp	Mpzp dla terenów w rejonie ulic Pastelowej i Bułgarskiej w Poznaniu	Jzc	Mpzp dla obszaru części północnej Południowo-Zachodniego Klina Zieleni w Poznaniu – część C	Xb	Mpzp obszaru III RAMA KOMUNIKACYJNA odcinek południowo - zachodni w Poznaniu	Ja	Mpzp dla obszaru pomiędzy III Ramą Komunikacyjną a ulicą W. Węgorka w Poznaniu
Symbol	Nazwa																								
Łc	Ławica 3 w Poznaniu																								
Łe	obszaru Edwardowo w Poznaniu																								
Łg	Mpzp dla obszaru MARCELIN część B w Poznaniu																								
Łm	Mpzp obszaru Marcelin w Poznaniu																								
Łf	Mpzp dla obszaru MARCELIN część A w Poznaniu																								
Łk	Mpzp dla terenów w rejonie ulicy Kolorowej w Poznaniu																								
Łk	Mpzp dla terenów w rejonie ulicy Kolorowej w Poznaniu																								
Łp	Mpzp dla terenów w rejonie ulic Pastelowej i Bułgarskiej w Poznaniu																								
Jzc	Mpzp dla obszaru części północnej Południowo-Zachodniego Klina Zieleni w Poznaniu – część C																								
Xb	Mpzp obszaru III RAMA KOMUNIKACYJNA odcinek południowo - zachodni w Poznaniu																								
Ja	Mpzp dla obszaru pomiędzy III Ramą Komunikacyjną a ulicą W. Węgorka w Poznaniu																								

	<p>Grd Mpzp dla obszaru GRUNWALD część D w Poznaniu</p> <p>Grc Mpzp dla obszaru GRUNWALD część C w Poznaniu</p> <p>Wywołane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego</p> <p>XI "LOTNISKO POZNAŃ-ŁAWICA i III RAMA KOMUNIKACYJNA odc północno-zachodni"</p> <p>Jlb "Rejon Stadionu Miejskiego"- część B w Poznaniu</p> <p>Informacje na temat realizacji inwestycji drogowej dostępne są na stronie internetowej:  <a href="https://www.bip.powiat.poznan.pl/3023.inwestycje-drogowe">https://www.bip.powiat.poznan.pl/3023.inwestycje-drogowe</a>  oraz <a href="https://zdm.poznan.pl/">https://zdm.poznan.pl/</a></p>
<p>decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej</p>	<p>Pismem nr IZ16IOSA.2133.209.2023.MC z dnia 23 sierpnia 2023 r. Spółka pod firmą PKP POLSKIE LINIE KOLEJOWE S.A. wskazała co następuje:</p> <p>PKP POLSKIE LINIE KOLEJOWE S.A. Zakład Linii Kolejowych w Poznaniu informuje, że w promieniu 1 km (jednego kilometra) od granicy ww. działek nie znajdują się linie kolejowe oraz infrastruktura będąca w zarządzaniu PKP Polskich Linii Kolejowych S.A.</p>
<p>decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego</p>	<p>Pismem nr PLP/SP/083-2/2023/MS 1597/2023 z dnia 31 sierpnia 2023 r. Spółka pod firmą Port Lotniczy Poznań-Ławica Sp. z o.o. wskazała co następuje:</p> <p>W promieniu 1 km od granic planowanej przez Spółkę inwestycji deweloperskiej przy ul. Ptasiej 28, 28A Port Lotniczy Poznań-Ławica Sp. z o.o. nie planuje żadnych inwestycji.</p>
<p>decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych</p>	<p>Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie</p>

<p>decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej</p>	<p>Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie</p>
<p>decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej</p>	<p>Pismem nr PSGPO.OPDZ.031.008.23 z dnia 28 sierpnia 2023 r. Spółka pod firmą Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o., wskazała co następuje: Niniejszym informujemy, że Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Poznaniu, jako jednostka merytorycznie właściwa w przedmiotowej sprawie, zidentyfikowała następujące inwestycje sieciowe:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. W zakresie modernizacji sieci: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poznań, ul. Marcelińska – Wojskowa – gazociąg dn 150 L=480m</li> <li>- Poznań, ul. Jugosławińska – gazociąg dn 250/315 L = 507m</li> </ul> </li> <li>2. W zakresie rozbudowy sieci gazowej w celu przyłączenia klientów: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poznań, ul. Leśnych Skrzatów – gazociąg dn 63 L =980m, przyłącza gazu – 6 szt.</li> <li>- Poznań, ul. Babimojska – gazociąg dn 125 L = 120m, przyłącze gazu 1 szt.</li> </ul> </li> </ol> <p>Pismem nr RR/TM/WEO23E155826 K2300263746 z dnia 17 sierpnia 2023 r. Spółka pod firmą ENEA Operator Sp. z o.o., wskazała co następuje: W promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości ENEA Operator przewiduje prowadzenie inwestycji tj. budowy siedzi elektroenergetycznej SN-15kV i nn- 0,4kV w postaci linii kablowych, stacji transformatorowych SN/nn (kompaktowych i wbudowanych) i innych urządzeń rozdzielczych w obudowach wolnostojących, a także modernizacji i remontów sieci istniejących. Jedna z inwestycji będzie prowadzona m.in. dla potrzeb zasilenia przedmiotowego obiektu. Inwestycje związane z rozbudową sieci elektroenergetycznej</p>

prowadzone są na podstawie określonych warunków przyłączenia oraz Planu Rozwoju i Planu Inwestycyjnego ENEA Operator w związku z utrzymaniem infrastruktury i obowiązkiem zapewnienia prawidłowego funkcjonowania sieci el-en, koniecznego dla zapewnienia ciągłości i jakości dostarczanej energii elektrycznej Odbiorcom.

Pismem nr DT/TM/MS/MW/052/2023 z dnia 17 sierpnia 2023 r. Spółka pod firmą Veolia Energia Poznań S.A. wskazała co następuje:

Na dzień dzisiejszy w latach 2024-2027 Veolia Energia Poznań S.A. planuje:

- budowę przyłącza ciepłego do budynku przy ul. Świerzawskiej 19,
- budowę dwóch przyłączy ciepłych do budynku przy ul. Świerzawskiej/Bułgarskiej 39a,
- budowę przyłącza ciepłego do budynku przy ul. Jeleniogórskiej 5,
- wymianę sieci ciepłowniczej przy ul. Marcelińskiej,
- wymianę sieci ciepłowniczej przy ul. Świerzawskiej.

Informujemy również, że tereny w okolicach ul. Świerzawskiej/Jeleniogórskiej są obszarami, w których dynamicznie rozwija się budownictwo mieszkalne wielorodzinne, stąd w przyszłości system ciepłowniczy na pewno będzie ulegał w tym rejonie rozbudowie.

Pismem nr DW/IBM/475/78832/2023 z dnia 22 sierpnia 2023 r. Spółka pod firmą Aquanet S.A. wskazała co następuje

W obecnie obowiązującym „Wieloletnim Planie Rozwoju i Modernizacji Urządzeń Wodociągowych i Urządzeń Kanalizacyjnych będących w posiadaniu Aquanet S.A. na lata 2023-2026” oraz w „Planie Inwestycji Gospodarowania Wodami Opadowymi na terenie miasta Poznania na lata 2023-2027” nie

		<p>przewidziano realizacji zadań w promieniu 1 km od przedmiotowych nieruchomości.</p> <p>W zakresie infrastruktury energetycznej, gazowej i ciepłej aktualny jej przebieg dostępny jest na Portalu Systemu Informacji Przestrzennej Miasta Poznania pod adresem:  <a href="http://sip.geopoz.pl/sip/">http://sip.geopoz.pl/sip/</a></p>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak zlokalizowanych sieci w analizowanym obszarze wymagających wydania decyzji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Pismem nr KKM.060.86.2023 z dnia 24 sierpnia 2023 r. Spółka pod firmą Centralny Port Komunikacyjny Sp. z o.o. wskazała co następuje: Uprzejmie informuję, iż ani na terenie nieruchomości, ani też w jej najbliższym sąsiedztwie nie są planowane żadne inwestycje/inwestycje towarzyszące czy inne przedsięwzięcia związane z budową Centralnego Portu Komunikacyjnego.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak zlokalizowanych sieci w analizowanym obszarze wymagających wydania decyzji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK <sup>1</sup>	<del>NIE</del> *

<sup>1</sup> Niepotrzebne skreślić.

Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK*	<del>NIE*</del>
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	<del>TAK*</del>	NIE*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja numer 122/2023 (UA-V.6740.1369.2022) wydana w dniu 7.02.2023 r. przez Prezydenta Miasta Poznania, przeniesiona na Dewelopera Decyzją wydaną w dniu 9.10.2023 r. przez Prezydenta Miasta Poznania (UA-V.6740.1369.2022), zmieniona decyzją nr 763/2025 o zmianie pozwolenia na budowę (UA-V.6740.887.2025) z dnia 27.10.2025 r. przez Prezydenta Miasta Poznania	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	16.12.2025 r.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	-----	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie – 25.11.2023 r. Zakończenie – 31.12.2025 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z normą PN-ISO 9836	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne – 30% Kredyt – 70%
	W następujących instytucjach finansowych	Bank Spółdzielczy w Jasińcu, 05-604 Jasieniec, ul. Warecka 44, KRS 0000065261, NIP 797-00-08-371, REGON 000509749

	(wypełnia się w przypadku kredytu)	
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	<del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</del>
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ustalona na podstawie art. 49 ust. 6 i 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177).	0,45 % od wpłat na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>Deweloper stosuje środki ochrony określone w art. 6 ust. 1 pkt 1) Ustawy, to jest otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, prowadzony przez Bank na podstawie Umowy Rachunku, zgodnie z którą to Umową Rachunku:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Umowa Rachunku została zawarta w celu zapewnienia ochrony wpłat dokonywanych przez nabywców lokali mieszkalnych (POWIERZAJĄCY) na podstawie umów zawieranych w formie aktów notarialnych pomiędzy Powiernikiem a Powierzającymi, zgodnie z przepisami Ustawy,</li> <li>– Bank otwiera na rzecz Powiernika otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze 81 9130 0003 3001 0019 8589 0007, w walucie PLN, zwany dalej „OMRP”, na którym Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty dokonywane przez Powierzających odrębnie dla każdego Powierzającego oraz otwiera powiązane z OMRP ewidencyjne numery otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych dla każdego Powierzającego,</li> <li>– Bank zobowiązał się do przyjmowania i przechowywania środków pieniężnych wpłaconych przez Powierzającego na OMRP oraz do realizacji dyspozycji Powiernika wypłat środków pieniężnych, zdeponowanych przez poszczególnych Powierzających na rachunek pomocniczy prowadzony w Banku lub do zwrotu środków pieniężnych Powierzającym w przypadkach określonych w Umowie Rachunku,</li> </ul>	

- Powiernik jest zobowiązany do dokonywania terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, przy czym szczegółowe zasady wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny określone zostały w treści umowy deweloperskiej,
- Powiernik zobowiązany jest zawiadomić Bank o zakończeniu każdego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego poprzez złożenie Zawiadomienia o zakończeniu etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego wraz z dyspozycją wypłaty stanowiącym załącznik nr 5 do Umowy Rachunku oraz dokumentów wskazanych w Liście dokumentów do przeprowadzenia kontroli inwestycji wykonania poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego stanowiącej załącznik nr 7 do Umowy Rachunku; zawiadomienie o zakończeniu etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego wraz z dyspozycją wypłaty z OMRP Powiernik podpisuje zgodnie ze wzorami podpisów złożonymi przez Powiernika na Karcie Wzorów Podpisów, stanowiącej załącznik nr 6 do Umowy Rachunku,
- zakończenie każdego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego zostanie wyraźnie stwierdzone odrębnym wpisem kierownika budowy w dzienniku budowy,
- Bank w terminie do 15 dni roboczych od dnia otrzymania od Powiernika wszystkich dokumentów, o których mowa powyżej, dokonuje kontroli zakończenia każdego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego,
- Bank w terminie 5 dni roboczych od dnia zakończenia kontroli z wynikiem pozytywnym stwierdza zakończenie danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego i dokonuje wypłaty środków z OMRP zgodnie z dyspozycją wypłaty środków z OMRP na rachunek pomocniczy Powiernika,
- Powiernik zobowiązał się dysponować środkami wypłacanymi z OMRP wyłącznie w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony OMRP,
- w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron Bank wypłaca Powierzającemu przypadające mu środki pieniężne pozostałe na OMRP w nominalnej wysokości, niezwłocznie po otrzymaniu skutecznego oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej wraz z potwierdzeniem doręczenia oświadczenia o odstąpieniu drugiej stronie,
- w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej w sposób inny niż określony powyżej, Powiernik i Powierzający przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP, a Bank niezwłocznie po ich otrzymaniu wypłaca środki pieniężne w nominalnej wysokości,
- Powierzający ma prawo do żądania szczegółowych informacji o wpłatach i wypłatach dokonanych na OMRP określony w umowie deweloperskiej,

której jest stroną, takich jak data oraz kwoty wpłat i wypłat, a Bank ma obowiązek przekazania informacji w tym zakresie,

- Powiernik zobowiązał się do poinformowania Powierzającego, że wszelkie informacje dotyczące systemu gwarantowania środków pieniężnych, na podstawie Ustawy o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, są możliwe do uzyskania w placówkach lub na stronie internetowej Banku,
- Umowa Rachunku zawarta została na czas oznaczony, to jest do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej umowy, o której mowa w § 1 ust. 2-4 Umowy Rachunku, w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego,
- prawo wypowiedzenia Umowy Rachunku posiada jedynie Bank i wyłącznie z ważnych powodów; termin wypowiedzenia Umowy Rachunku wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem Powiernik zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub ze spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową,
- Bank informuje Powierzającego na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział Umowę Rachunku, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia,
- w przypadku wypowiedzenia Umowy Rachunku, Powiernik zobowiązany jest niezwłocznie założyć nowy mieszkaniowy rachunek powierniczy w innym banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, jednak nie później niż w terminie 60 dni kalendarzowych od dnia wypowiedzenia Umowy Rachunku z zastrzeżeniem, że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku Umowy Rachunku, która została wypowiedziana,
- środki zgromadzone na likwidowanym OMRP są niezwłocznie przekazywane przez Bank na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, po przedstawieniu przez dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy,
- w przypadku, gdy Powiernik nie przedstawi oświadczenia banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, o którym mowa powyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, Bank niezwłocznie zwraca Powierzającym środki znajdujące się na OMRP,

a ponadto zgodnie z Ustawą:

- koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera,

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego,</li> <li>– wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, określonych w ich harmonogramach,</li> <li>– Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w ich harmonogramach,</li> <li>– Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego.</li> </ul>
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Jasińcu, 05-604 Jasieniec, ul. Warecka 44, KRS 0000065261, NIP 797-00-08-371, REGON 000509749
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<p><b>1 etap:</b>  Nabycie gruntu, przygotowanie projektu architektoniczno - budowlanego, uzyskanie PnB, przygotowanie placu budowy – rozbiórka budynków istniejących  udział 20%  data 31.12.2023</p> <p><b>2 etap:</b>  Wykonanie przyłączy budowlanych, zaplecza budowy, wykonanie wykopu  udział 15%  data 31.05.2024</p> <p><b>3 etap:</b>  Wykonanie stanu 0  udział 15%  data 31.08.2024</p> <p><b>4 etap:</b>  Stan surowy otwarty (bez ścian działowych) - 3 kondygnacje  udział 10%  data 31.10.2024</p> <p><b>5 etap:</b>  Stan surowy otwarty (bez ścian działowych)  udział 10%  data 31.01.2025</p> <p><b>6 etap:</b></p>

	<p>Montaż stolarki okiennej, wykonanie prac elewacyjnych (bez parteru), montaż stolarki aluminiowej zewnętrznej, wykonanie ścian działowych udział 10% data 30.06.2025</p> <p><b>7 etap:</b> Wykonanie robót wykończeniowych lokali w zakresie: - tynki, - szpachle, - posadzki, udział 10% data 31.10.2025</p> <p><b>8 etap:</b> Zakończenie prac wpisem do dziennika budowy, zgłoszenie do użytkowania, uzyskanie Decyzji o Pozwoleniu na Użytkowanie obiektu / uzyskanie Zaświadczenia o braku sprzeciwu do użytkowania obiektu / możliwość użytkowania obiektu na podstawie art. 54 ust. 1 zd. 1 Prawa Budowlanego udział 10% data 31.12.2025</p>
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>Brak waloryzacji ustawowej.</p> <p>Strony przewidziały waloryzację umowną w następujących przypadkach:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. w przypadku zmiany stawek podatku VAT nastąpi zmiana ceny tj. cena zostanie zwiększona albo zmniejszona odpowiednio w stosunku do zmiany stawki podatku VAT,</li> <li>b. w przypadku zmiany powierzchni lokalu wybudowanego w stosunku do powierzchni projektowanej Strony dokonają stosownego rozliczenia ceny lokalu w odniesieniu do każdej różnicy powierzchni.</li> </ol>
<p><b>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</b></p>	
<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</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zgodnie z art. 43 Ustawy, Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia: <ul style="list-style-type: none"> <li>– jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy,</li> <li>– jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w jego</li> </ul> </li> </ol> </li> </ol>

nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	<p>załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i 22 Ustawy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub w jego załącznikach;</li><li>- 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 deweloperskiej;</li><li>- jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie, którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy;</li></ul> <p>b) w wypadku, gdy Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, lecz po uprzednim dokonaniu przez bank prowadzący dotychczasowy rachunek powierniczy zwrotu środków na rzecz Nabywcy, zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy,</p> <p>c) w przypadku podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy, gdy w terminie 10 dni od zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem Deweloper nie poinformuje Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie lub nie przekaze Nabywcy oświadczenia tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy – w tym przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy,</p> <p>d) w terminie 60 dni od jej zawarcia, w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej Ceny przez Nabywcę lub zobowiązania do udzielenia takiej zgody,</p> <p>e) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu Mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy,</p> <p>f) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy,</p> <p>g) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe,</p> <p>h) w przypadku wystąpienia większej niż +/- 2% różnicy pomiędzy planowaną powierzchnią użytkową Lokalu Mieszkalnego, wskazaną w</p>
---	---

Umowie, a powierzchnią użytkową wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy. Prawo to Nabywca może wykonać poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym, w terminie 30 dni od dnia, w którym Deweloper zawiadomił Nabywcę o powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej. Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeśli zawiera zgodę Nabywcy na wykreślenie roszczeń ujawnionych na podstawie umowy w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości. Jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od Umowy w powyższym terminie, oznacza to utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia,

- i) w przypadku zmiany stawki lub zasad naliczania podatku od towarów i usług (VAT) powyżej 8 % i mającej wpływ na Cenę, przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia Ceny, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy. Uprawnienie to Nabywca może wykonać poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym, w terminie 30 dni od dnia, w którym Deweloper zawiadomił Nabywcę o wejściu w życie przepisów dotyczących podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT). Oświadczenie o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeśli zawiera zgodę Nabywcy na wykreślenie praw i roszczeń ujawnionych na podstawie niniejszej umowy w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. Nieskorzystanie przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy w powyższym terminie oznacza utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia. W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy kwoty przypadające do zapłaty od dnia podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) zostaną podwyższone o kwotę wynikającą ze wzrostu tej stawki. Nabywca zobowiązany będzie do zapłacenia kwot wynikających ze wzrostu tej stawki, i to w następujący sposób:
- w odniesieniu do kwot wynikających ze wzrostu tej stawki należnych od transz przypadających do zapłaty od dnia podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT), ale przed dniem zawiadomienia Nabywcy o wejściu w życie przepisów dotyczących podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) - we wskazanym przez Dewelopera terminie, nie krótszym niż 14 (czternaście) dni od daty doręczenia Nabywcy stosownego wezwania do zapłaty kwot wynikających ze wzrostu stawki podatku od towarów i usług (VAT);
  - w odniesieniu do kwot wynikających ze wzrostu tej stawki należnych od transz przypadających do zapłaty w dniu zawiadomienia Nabywcy o

wejściu w życie przepisów dotyczących podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) lub po tym dniu - w terminach wskazanych w ustępie 2. niniejszego paragrafu, właściwych dla zapłaty poszczególnych transz.

2. Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w wypadku, gdy Deweloper nie przeniesie na Nabywcę w terminie określonym w Umowie, praw wynikających z umowy deweloperskiej, pomimo braku zobowiązań finansowych Nabywcy wynikających z umowy deweloperskiej. Przed skorzystaniem z prawa odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznaczy pisemnie Deweloperowi 120-dniowy termin do zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, który ulega zawieszeniu w przypadku, o którym mowa w art. 41 ust. 14 w zw. z ust. 13 Ustawy.
3. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminach, o których mowa umowie lub w wysokości tamże określonej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że Nabywca nie spełnił świadczenia pieniężnego z powodu siły wyższej.
4. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, jeżeli Nabywca nie stawi się do Odbioru Przedmiotu Umowy lub nie przystąpi do zawarcia Umowy Przeniesienia Własności mimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że Nabywca nie stawił się z powodu siły wyższej.
5. W każdym przypadku odstąpienie od umowy deweloperskiej przez Nabywcę jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z odpowiednich ksiąg wieczystych praw i roszczeń Nabywcy ujawnionych na podstawie umowy deweloperskiej; oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy zawierające zgodę, o której mowa w zdaniu poprzednim, musi zostać złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.
6. Jeżeli Deweloper odstąpi od umowy z przyczyn, o których mowa w art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy, Nabywca niniejszym wyraża zgodę na wykreślenie z odpowiedniej księgi wieczystej wynikającego z umowy roszczenia ujawnionego na jego rzecz na wniosek zawarty w akcie notarialnym, a zgoda upoważnia Dewelopera do złożenia w sądzie wniosku o wykreślenie tego roszczenia z odpowiednich ksiąg wieczystych.
7. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy, umowa deweloperska uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy deweloperskiej.

8. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej.
9. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. 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 Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.
10. Na wypadek odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera zgodnie z postanowieniami Umowy, Nabywca przekaze w dniu zawarcia umowy deweloperskiej oświadczenie wyrażające zgodę na wykreślenie roszczenia o wybudowanie budynku, ustanowienie prawa odrębnej własności Lokalu oraz przeniesienie jego własności, w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.
11. W każdym przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Nabywcę lub Dewelopera, Deweloper zwróci Nabywcy wypłacone środki w wysokości nominalnej, pomniejszonej lub powiększonej o odsetki lub kary umowne, jeżeli są należne zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy, w terminie 30 dni licząc od daty odstąpienia od umowy deweloperskiej, a zwrot nastąpi przelewem na wskazany na piśmie przez Nabywcę rachunek bankowy (dotyczy kwot przelanych przez Bank na rachunek bankowy Dewelopera, a nie dotyczy kwot znajdujących się na Rachunku Pomocniczym Nabywcy),
12. Strony postanawiają, że odstąpienie od umowy deweloperskiej przez którąkolwiek ze Stron nie powoduje utraty prawa dochodzenia przez Strony kar umownych i odsetek przewidzianych niniejszą umową.

**INNE INFORMACJE**

## I. Informacja:

Bank Spółdzielczy w Jasiencu z siedzibą w Jasiencu wydał dnia 17 stycznia 2024 roku zaświadczenie z treści którego wynika, że Bank Spółdzielczy w Jasiencu z siedzibą w Jasiencu działający w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz stron konsorcjum bankowego powołanego Umową konsorcjum bankowego nr 198589/2/24 z dnia 09.01.2024 r., zawartą pomiędzy Bankiem Spółdzielczym w Jasiencu a Bankiem Spółdzielczym w Białej Rawskiej, Bankiem Spółdzielczym w Łukowie, Bankiem Spółdzielczym w Miliczu, Bankiem Spółdzielczym w Płońsku, Bankiem Spółdzielczym w Radomiu, Bankiem Spółdzielczym w Skierniewicach, Bankiem Spółdzielczym w Sochaczewie, Warszawskim Bankiem Spółdzielczym, zwany dalej Bankiem, w dniu 17.01.2024 r. udzielił spółce pod firmą: Ptasia Inwest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, kredytu na podstawie umowy o kredyt obrotowy – deweloperski nr 198589/3/K/OB/24; jednym z prawnych zabezpieczeń spłat wyżej opisanego kredytu jest: hipoteka umowna do sumy 106.000.000,00 PLN na rzecz Banku powołanego jako Administrator hipoteki na nieruchomości położonej w Poznaniu, obejmującej działki ewidencyjne nr 23/2, 24/7, 24/2, 23/1, 24/6, opisanej w księdze wieczystej kw nr PO1P/00012412/2, prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, będącej własnością Kredytobiorcy; Bank na wniosek Kredytobiorcy zobowiązuje się wydawać zezwolenia na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienie ich własności na nabywców wraz ze związanymi z lokalami udziałami w nieruchomości wspólnej oraz prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej, w szczególności z przyległych do tych lokali balkonów, tarasów, loggii, ogródków oraz zewnętrznych naziemnych miejsc postojowych, miejsc garażowych i komórek lokatorskich oraz elewacji zewnętrznej budynku, powstałych w ramach realizowanego na opisaną powyżej nieruchomość przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą SYMFONIA PTASIA 28, polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, pod warunkiem wpłaty przez nabywców 100 % ceny brutto na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony dla przedsięwzięcia deweloperskiego na podstawie umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zawartej dnia 08 stycznia 2024 r. pomiędzy Bankiem a Deweloperem – w przypadku umów, o których mowa w art. 2 Ustawy.

II. Deweloper informuje 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 zobowiązanie Banku do udzielenia zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienie ich własności na nabywców wraz ze związanymi z lokalami udziałami w nieruchomości wspólnej oraz prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej wydanym przez Bank Spółdzielczy w Jasieńcu z siedzibą w Jasieńcu dnia 17 stycznia 2024 roku.**

Dokumenty zawarte w punktach 1-9 dostępne są w biurze sprzedaży przy ul. Cz. Niemena 5/111, 61-131 Poznań.

III. Środki pieniężne zgromadzone w Bank Spółdzielczy w Jasieńcu, prowadzącym/prowadzącej 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).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Bank Spółdzielczy w Jasieńcu
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Bank Spółdzielczy w Jasieńcu 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 i 1059).

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.”.







