

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data
sporządzenia
prospektu
23.09.2025

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Soho Investments Ceglarska Sp. z o.o. Numer KRS: 0001073223	
	Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	Ul. Franciszka Basińskiego 1, 63-200 Jarocin	
	Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP i REGON	6172228258	527118475
	NIP, o ile został nadany	REGON, o ile taki posiada
Numer telefonu	506-110-933	
Adres poczty elektronicznej	biuro@sohoinvestments.pl	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.sohoinvestments.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	brak
Data rozpoczęcia	brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	brak

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Osiedle Ogrody Soho, Jarocin
Data rozpoczęcia	01-01-2022 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	05-06-2023 roku
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. 70 Pułku Piechoty 2a, 63-300 Pleszew
Data rozpoczęcia	01-06-2021 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	19-07-2023 roku

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⁾	Ul. Wrzosowa, Jarocin, działka nr ewid. 890/8, 890/39 ark. mapy 2, obręb Bogusław – Kasztanowe
Numer księgi wieczystej	KZ1J/00033551/4
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak istniejących obciążeń i wniosków o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej
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.

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Teren objęty przedsięwzięciem deweloperskim położony jest w okolicy, w której dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z drobnymi usługami towarzyszącymi. Ok. 50 m od granic działki znajdują się boiska sportowe, przystanek komunikacji autobusowej oraz sklep Dino. W odległości ok. 400 m od granic działki znajdują się większe budynki handlowe (wzdłuż torów kolejowych, które również biegną w odległości ok. 400 m od nieruchomości). Ok. 200 m od granic działki znajduje się park z kompleksu Parków Radolińskich w Jarocinie – za tym parkiem (ok. 400 m od granic działki) znajduje się stadion Miejskiego Klubu Sportowego Jarota, Hotel Jarota oraz Szkoła Podstawowa nr 5. Ok. 450 m od granic działki znajduje się Pałac Radolińskich (atrakcja turystyczna). Ok. 500 m od granic działki znajduje się targowisko miejskie. Ok. 500 m od granic działki (w stronę północno-wschodnią) biegnie droga ekspresowa S11 – obwodnica Jarocina. Pomiędzy ul. Maratońską a ul. Maratońską znajdują się pola uprawne. Ok. 200 m od granic działki biegnie gazociąg wysokiego ciśnienia. W odległości ok. 1 km od granic działki znajduje się cmentarza parafialny i cmentarz komunalny.	
	Zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, teren objęty przedsięwzięciem deweloperskim znajduje się w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej.	
	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji 1) Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim nie obowiązuje plan ogólny gminy, w związku z czym w mocy pozostaje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jarocin, zatwierdzone uchwałą nr LXX/621/2022 Rady Miejskiej w Jarocinie z dnia 17 sierpnia 2022 r.); link do strony, na której jest umieszczone http://bip2.wokiss.pl/jarocin/bip/organ-y-wladzy-publicznej/rada-miejska-w-jarocinie/uchwaly-rady-miejskiej/viii-kadencja/uchwaly-podjete-w-2022-roku.html?pid=17159 ; link do geoportalu, na którym przedstawiono granice ustaleń aktu: https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/Imgp_2.html?gpmmap=gp0 ; 2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: uchwała Rady Miejskiej w Jarocinie nr II/15/2018 z dnia 29 listopada 2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Bogusław na obszarze miasta Jarocina – II etap (publikator: Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego z 2018-12-10 poz. 9738); 3) Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim nie obowiązuje miejscowy plan odbudowy; 4) Rada Miejska w Jarocinie podjęła uchwałę nr XXXVII/366/2020 z dnia 16 grudnia 2020 r. w sprawie zamiaru
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾	

		utworzenia parku kulturowego na terenie miasta Jarocin pod nazwą „Park Kulturowy Radolińskich” (park ten nie został jednak jeszcze utworzony). Ponadto teren objęty przedsięwzięciem deweloperskim znajduje się w obszarze zdegradowanym i obszarze rewitalizacji, ustanowionym uchwałą nr LIV/567/2017 Rady Miejskiej w Jarocinie z dnia 29 czerwca 2017 r. (na rzecz Gminy Jarocin ustanowione zostało prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych w obszarze rewitalizacji). Ponadto, zgodnie z uchwałą nr LV/501/2021 Rady Miejskiej w Jarocinie z dnia 24 listopada 2021 r., na całym obszarze rewitalizacji (a zatem także na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim) ustanowiono na okres 10 lat Specjalną Strefę Rewitalizacji; 5) Ponadto Rada Miejska w Jarocinie podjęła uchwałę nr IV/38/2024 z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	1 MN (przeznaczenie podstawowe: terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa, przeznaczenie uzupełniające terenu: - lokale usługowe (wyłącznie jako lokale użytkowe wbudowane w budynki mieszkaniowe jednorodzinne, o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, przy czym dopuszcza się wyłącznie usługi handlu, gastronomii, biura, gabinety lekarskie, stomatologiczne oraz usługi drobne, takie jak: salony fryzjerskie, kosmetyczne, usługi fotograficzne, poligraficzne, introligatorskie, krawieckie oraz inne do nich podobne), - budynki garażowe, - budynki gospodarcze, - budynki garażowo-gospodarcze, - urządzenia infrastruktury technicznej, - drogi wewnętrzne, - ciągi piesze i rowerowe, - miejsca postojowe, - zielen urządzona.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 0,8
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie ustalono

Maksymalna powierzchnia zabudowy	30% działki budowlanej
Maksymalna wysokość zabudowy	Budynku mieszkaniowego jednorodzinnego – maks. 10 m; Budynku garażowego, gospodarczego i garażowo-gospodarczego – maks. 7 m; Istniejące budynki przekraczające wysokość 10 m mogą być rozbudowywane i odbudowywane z zachowaniem istniejącej wysokości, formy i pokrycia dachu.
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Min. 25% działki budowlanej dla nowo powstającej zabudowy, dla działek budowlanych z istniejącą zabudową w dniu wejścia w życie planu – dopuszcza się m.in. 15%.
Minimalna liczba miejsc do parkowania	Liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30 m ² powierzchni użytkowej usług.
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Dot. ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: - na obszarze objętym planem nie znajdują się obszary podlegające ochronie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska; - wszelka działalność na obszarze objętym planem winna respektować przepisy, szczególnie dotyczące ochrony i kształtowania środowiska; - działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny; - energia cieplna powinna pochodzić z odnawialnych źródeł energii, - zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu; - powierzchnie terenów komunikacji i parkingów należy wykonać w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do podłoża i wód gruntowych; - dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach szczególnych: dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - dopuszcza się wszelkie działania na rzecz poprawy stanu środowiska, niezależnie od tego czy są one bezpośrednio związane z ustaloną funkcją terenu. Dot. ładu architektonicznego i krajobrazu: - geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° (w budynkach garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych dopuszcza się dachy

		jednostopadowe, ze spadkiem od 2° do 20° na teren własnej działki), dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp., - pokrycie dachowe dachów pochyłych – dachówka lub materiał dachówkopodobny, w kolorze od czerwieni do brązu lub szaro-grafitowym, - zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z PCV (dopuszczalne okładziny z cegły klinkierowej), - wymóg stosowania na elewacjach stosowanych pastelowych barw, - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie występują obszary zagrożenia powodzią.

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.

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	W granicach archeologicznej strefy konserwatorskiej (w granicach której leży teren objęty przedsięwzięciem deweloperskim) ustalono: - nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu; - w uzasadnionych przypadkach nakaz wstrzymania prac ziemnych i obowiązek przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych; - nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Ochrona obiektu ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków: rządówka – działka nr 890/19 (ok. 50 m od granicy działki, na której realizowane będzie przedsięwzięcie deweloperskie) – wymagania dotyczące ochrony tego obiektu (ujęte w § 8 ust. 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) nie mają wpływu na korzystanie z nieruchomości objętej przedsięwzięciem deweloperskim. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach prawa ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego. Odległość sytuowania obiektów budowlanych od istniejącego przewodu elektroenergetycznego średniego napięcia musi być zgodna z przepisami szczególnymi.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	- na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o szerokości min. 8,0 m; - ustala się nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny oraz 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług; w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Warunki ogólne: - dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu na wszystkich terenach pod warunkiem zgodności z przepisami szczególnymi; - sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg; - nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować jako podziemne, z dopuszczeniem realizacji napowietrznych przyłączy do budynków od istniejących sieci napowietrznych; - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym dopuszcza się jako podziemne lub

		nadziemne, wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty; - na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o szerokości min. 8,0 m. Zaopatrzenie w wodę: wyłącznie z miejskiej sieci wodociągowej, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z przepisami szczególnymi. Kanalizacja sanitarna: - odprowadzanie ścieków ustala się do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z przepisami szczególnymi, - w razie braku możliwości przyłączenia, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację bezodpływowych zbiorników na ścieki, - po realizacji sieci kanalizacji sanitarnej ustala się obowiązek podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej i likwidacji bezodpływowych zbiorników na ścieki. Kanalizacja deszczowa: - odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych ustala się do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z przepisami szczególnymi, - w razie braku możliwości przyłączenia dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i terenów utwardzonych w obrębie posesji. Zaopatrzenie w energię elektryczną: - ustala się z miejskiej sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia oraz stacji transformatorowych, - dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami szczególnymi, - dla lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy, - dopuszcza się skablowanie linii elektroenergetycznych, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z przepisami szczególnymi. Zaopatrzenie w gaz: wyłącznie z miejskiej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z przepisami szczególnymi. Zaopatrzenie w ciepło: - dopuszcza się stosowanie indywidualnych sposobów ogrzewania, w szczególności ogrzewania gazowego, lub obsługę obszaru objętego planem z miejskiego systemu sieci cieplnej, - dopuszcza się stosowanie paliw stałych, płynnych i gazowych, w szczególności charakteryzujących się najniższymi
--	--	---

		wskaźnikami emisyjnymi, oraz systemy ogrzewania wykorzystujące odnawialne źródła energii i energię elektryczną, zgodnie z przepisami szczególnymi, - jako ogrzewanie wspomagające w budynkach mieszkalnych dopuszcza się kominki i piece kominkowe, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych, - zakaz lokalizacji lokalnych kotłowni węglowych. Gospodarka odpadami: gromadzenie odpadów w odpowiednich pojemnikach na terenie nieruchomości oraz ich dalsze zagospodarowanie według przyjętego na terenie gminy systemu i zgodnie z przepisami szczególnymi. Telekomunikacja: poprzez podziemną sieć telefoniczną lub napowietrzne nadajniki telekomunikacyjne, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z przepisami szczególnymi.
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⁾	Przeznaczenie terenu	W promieniu 100 m od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, przewidujące tereny o następującym przeznaczeniu: <u>Uchwała Rady Miejskiej w Jarocinie nr II/15/2018 z dnia 29 listopada 2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Bogusław na obszarze miasta Jarocina – II etap:</u> 1. teren drogi wewnętrznej – symbol KDW; <u>Uchwała Rady Miejskiej w Jarocinie nr XXXI/363/2016 z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Bogusław na obszarze miasta Jarocina – I etap:</u> 2. teren drogi publicznej klasy dojazdowej – symbol KDD; 3. teren zieleni urządzonej, sportu i rekreacji – symbol IZP/US; <u>Uchwała Rady Miejskiej w Jarocinie nr XXVII/172/2011 z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Cielcza, gmina Jarocin:</u> 4. teren usług publicznych – symbol 7Up; 5. teren zabudowy usługowej – symbol 9U; 6. teren dróg publicznych – lokalnych – symbol 3KDL.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Ad. 1) nie ustalono, Ad. 2) nie ustalono, Ad. 3) w przedziale od 0,0 do 0,2,

		Ad. 4) nie ustalono, Ad. 5) nie ustalono, Ad. 6) nie ustalono.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Ad. 1) nie ustalono, Ad. 2) nie ustalono, Ad. 3) nie ustalono, Ad. 4) nie ustalono, Ad. 5) nie ustalono, Ad. 6) nie ustalono.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Ad. 1) nie ustalono, Ad. 2) nie ustalono, Ad. 3) 12,0 m, Ad. 4) maks. 18,0 m do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, przy czym dla 20% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków dopuszcza się przekroczenie wysokości zabudowy o maks. 2,0 m, w celu wyeksponowania części budynku (dominanta architektoniczna), Ad. 5) maks. 10,0 m do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, przy czym dla 20% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków dopuszcza się przekroczenie wysokości zabudowy o maks. 2,0 m, w celu wyeksponowania części budynku (dominanta architektoniczna), Ad. 6) nie ustalono.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Ad. 1) nie ustalono, Ad. 2) nie ustalono, Ad. 3) 30% działki, Ad. 4) 30% działki budowlanej, Ad. 5) 40% powierzchni terenu, Ad. 6) nie ustalono.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Ad. 1) nie ustalono, Ad. 2) nie ustalono, Ad. 3) 60% działki, Ad. 4) 30% działki budowlanej, Ad. 5) 20% powierzchni terenu, Ad. 6) nie ustalono.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Ad. 1) nie ustalono, Ad. 2) nie ustalono, Ad. 3) nie mniej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30 m ² powierzchni usług, Ad. 4) dla obiektów usług publicznych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m ² powierzchni użytkowej (pojęcie „powierzchni użytkowej” dotyczy części budynków, dla których realizowana jest funkcja podstawowa, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, garaży, zapleczy i komunikacji wewnętrznej; Ad. 5) dla obiektów usługowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m ² powierzchni użytkowej (pojęcie „powierzchni użytkowej” dotyczy części budynków, dla których realizowana jest funkcja podstawowa, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, garaży, zapleczy i komunikacji wewnętrznej; Ad. 6) nie ustalono.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stąd też nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy.	

dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy	
	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu: nie dotyczy	
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	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	We wspomnianym wyżej miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Bogusław na obszarze miasta Jarocina – etap I (ok. 100 – 200 m od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim) znajduje się teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Uchwała nr XXVII/172/2011 Rady Miejskiej w Jarocinie z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Cielcza, gmina Jarocin przewiduje dużych rozmiarów teren oznaczony symbolem 7Up – teren usług publicznych (ok. 100 m od granicy działki, na której realizowane będzie przedsięwzięcie deweloperskie). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie precyzuje jednak, co to mają być za usługi (w studium teren ten jest oznaczony jako teren z przewagą usług oświaty).
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Zgodnie z informacją uzyskaną od Urzędu Miasta w Jarocinie, w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim wydano decyzje o warunkach zabudowy dla następujących inwestycji, mogących mieć znaczenie z punktu widzenia nabywcy lokalu w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego: - budowa budynku magazynowego jako dobudowa do pawilonu handlowego (ok. 750 m na południe od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim), - zalesienie gruntu porolnego (ok. 550 m

		na północny zachód od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim), - budowa budynku basenu (ok. 600 m na południe od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim), - budowa instalacji fotowoltaicznej oraz punktu ładowania pojazdów elektrycznych (ok. 750 m na południe od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim), - budowa abonenckiej stacji transformatorowej (ok. 500 m na wschód od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim). Zgodnie z informacją uzyskaną od Urzędu Miasta w Jarocinie, w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, dla następujących inwestycji, mogących mieć znaczenie z punktu widzenia nabywcy lokalu w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego: - budowa sieci gazowej niskiego ciśnienia z rur PE 100 RC dn 90 (ok. 350 m na południe od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim), - budowa drogi gminnej – ul. Bogusław w Jarocinie (w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim), - budowa elektroenergetycznej sieci niskiego napięcia (ok. 100 m na zachód od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim), - budowa ul. Jagodowej w Jarocinie (ok. 100 m na zachód od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim), - budowa ul. Konwaliowej w Jarocinie (ok. 100 m na północny-zachód od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim), - budowa ul. Świerkowej w Jarocinie (ok. 100 m na zachód od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim), - budowa ul. Poziomkowej w Jarocinie (ok. 50 m na zachód od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim), - usunięcie kolizji oświetleniowej związanej z budową ul. Jagodowej, Świerkowej, Jeżynowej i Poziomkowej w Jarocinie (ok. 50 – 100 m od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim), - usunięcie kolizji oświetleniowej związanej z budową ul. Konwaliowej w Jarocinie (ok. 100 m na północny-zachód od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim), - usunięcie kolizji elektroenergetycznej wchodzącej w kolizję z przebudową drogi gminnej 607627P – ul. Maratońskiej w Jarocinie (w bezpośrednim sąsiedztwie
--	--	---

	terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim), - budowa ul. Jeżynowej w Jarocinie (ok. 100 m na zachód od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim), - budowa linii kablowej niskiego napięcia wraz z lokalizacją złączy kablowych (w bezpośrednim sąsiedztwie od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim), - przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej wraz z likwidacją przepompowni ścieków w m. Jarocin, rejon ul. Konwaliowej (ok. 100 m na północny zachód od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim), - przebudowa drogi gminnej nr 607627P łączącej ulicę Poznańską (była droga krajowa nr 11) z ulicą Św. Ducha (była droga wojewódzka nr 443) w Jarocinie wraz z budową oświetlenia ulicznego (możliwa realizacja w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim). W odpowiedzi uzyskanej z Urzędu Miasta w Jarocinie nie zostały wskazane daty wydania ww. decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, stąd deweloper nie jest w stanie wskazać, które z powyższych inwestycji zostały już zrealizowane.
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 13.08.2018 r. dla przedsięwzięcia pn. „Przebudowa drogi gminnej nr 607627P łączącej drogę wojewódzką – była drogę krajową nr 11 (ul. Poznańska) z drogą wojewódzką nr 443 (ul. Św. Ducha) w Jarocinie” (nr sprawy WOO-II.4260.210.2017.BZ.16). Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 4 września 2018 r., znak WOO-II.420.18.2018.BZ.16 dla przedsięwzięcia pn. „Budowa łącznika drogowego od ul. Maratońskiej w Jarocinie do drogi Wilkowyja – Cielecza wraz z budową ścieżki rowerowej, oświetleniem i odwodnieniem” (ok. 100 m na północ od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim). Ponadto zgodnie z informacją uzyskaną od Urzędu Miasta w Jarocinie, w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim wydano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 24.04.2020 dla inwestycji polegającej na wykonaniu wiercenia otworów studziennych nr 1C, 2C, 4B, 8B, 9B, 10/1, 10/C, 11, 12, i 13 w celu zaopatrzenia w wodę o głębokości powyżej 100 metrów p.p.t., uzbrojeniu w urządzenia służące do poboru wód

		podziemnych ww. otworów studziennych, przy ul. Poznańskiej w Jarocinie, gm. Jarocin (w odległości ok. 450 m na zachód od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim).
	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	Z informacji uzyskanych od Starostwa Powiatowego w Jarocinie wynika, że w promieniu 1 km od działki objętej przedsięwzięciem deweloperskim nie wydawano decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowych. Z Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu nie wynika ponadto, aby w promieniu 1 km od działki objętej przedsięwzięciem deweloperskim decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej wydał Wojewoda Wielkopolski.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy

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	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej 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 Jarocińskiego nr 422/2024 z dnia 5 listopada 2024 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 2023 r. poz. 682, z późn. zm.),, oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	

* Niepotrzebne skreślić.

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie robót 5 listopada 2024 roku Zakończenie robót 30 września 2025 roku	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	4
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Ostateczna powierzchnia lokalu zostanie ustalona na podstawie inwentaryzacji powykonawczej, sporządzonej na zlecenie dewelopera przez osobę uprawnioną, i może odbiegać od powierzchni planowanej lokalu określonej w niniejszej umowie. Inwentaryzacja ta wykonana zostanie zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:2022-07: pomiar powierzchni nastąpi po położeniu tynków, na wysokości podłogi, z dokładnością do centymetra kwadratowego, powierzchnia pod ściankami działowymi <u>nie jest</u> wliczana do powierzchni użytkowej lokalu.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne – 100%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	<u>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</u>	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	Deweloper zapewnia nabywcy środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego numer <u>15 8427 0009 0213 4257 2000 0006</u> prowadzonego przez bank: BANK SPÓŁDZIELCZY W JAROCINIE z siedzibą pod adresem: ul. Al. Niepodległości 5, 63-200 Jarocin (REGON: 000505102 NIP: 6170002053, KRS: 0000024441) (zwany dalej „Bankiem”), zgodnie z umową o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zawartą z powyższym Bankiem dnia 25.04.2025 roku. Zgodnie z art. 9 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym („Ustawa”), prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów, a zgodnie z art. 14 Ustawy koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera, Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. a. Bank wypłaca deweloperowi środki wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia realizacji danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny Lokalu określonej w umowie deweloperskiej, b. w przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę	

	nabywca, c. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych, zgodnie z art. 17 Ustawy, d. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. Nabywca będzie dokonywał wpłat na poczet ceny zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości wynikającej z faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonych w harmonogramie, w terminie 7 (siedem) dni od daty otrzymania od dewelopera informacji (pisemnie lub mailowo) o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego przelewem na subkonto przypisane dla nabywcy w Banku. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 Ustawy od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego... W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43, Ustawy strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa powyżej oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego...																																																														
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Jarocinie, al. Niepodległości 5, 63-200 Jarocin																																																														
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<table><tr><th>Etap</th><th>Zakres Etapu</th><th>Procentowy podział kosztów etapów w całkowitych kosztach (w %)</th><th>Termin ukończenia etapu</th></tr><tr><td colspan="4">ETAP I</td></tr><tr><td>1.1</td><td>Działka</td><td rowspan="5">20,00%</td><td rowspan="5">31/01/2025</td></tr><tr><td>1.2</td><td>Sporządzenie Projektu</td></tr><tr><td>1.3</td><td>Tyczenie</td></tr><tr><td>1.4</td><td>Roboty Ziemne</td></tr><tr><td>1.5</td><td>Ławy fundamentowe</td></tr><tr><td colspan="4">ETAP II</td></tr><tr><td>2.1</td><td>Ściany fundamentowe</td><td rowspan="5">20,00%</td><td rowspan="5">15/04/2025</td></tr><tr><td>2.2</td><td>Izolacje przeciwwilgociowe +B:F</td></tr><tr><td>2.3</td><td>Ściany konstrukcyjne parteru</td></tr><tr><td>2.4</td><td>Strop na parterem</td></tr><tr><td>2.5</td><td>Ściany konstrukcyjne 1 piętra</td></tr><tr><td colspan="4">ETAP III</td></tr><tr><td>3.1</td><td>Ściany działowe</td><td rowspan="4">20,00%</td><td rowspan="4">30/06/2025</td></tr><tr><td>3.2</td><td>Schody</td></tr><tr><td>3.3</td><td>Dach konstrukcja</td></tr><tr><td>3.4</td><td>Dach – pokrycie</td></tr><tr><td colspan="4">ETAP IV</td></tr><tr><td>4.1</td><td>Stolarka okienna</td><td rowspan="3">20,00%</td><td rowspan="3">31/07/2025</td></tr><tr><td>4.2</td><td>Instalacja elektryczna - okablowanie</td></tr><tr><td>4.3</td><td>Tynki wewnętrzne</td></tr></table>	Etap	Zakres Etapu	Procentowy podział kosztów etapów w całkowitych kosztach (w %)	Termin ukończenia etapu	ETAP I				1.1	Działka	20,00%	31/01/2025	1.2	Sporządzenie Projektu	1.3	Tyczenie	1.4	Roboty Ziemne	1.5	Ławy fundamentowe	ETAP II				2.1	Ściany fundamentowe	20,00%	15/04/2025	2.2	Izolacje przeciwwilgociowe +B:F	2.3	Ściany konstrukcyjne parteru	2.4	Strop na parterem	2.5	Ściany konstrukcyjne 1 piętra	ETAP III				3.1	Ściany działowe	20,00%	30/06/2025	3.2	Schody	3.3	Dach konstrukcja	3.4	Dach – pokrycie	ETAP IV				4.1	Stolarka okienna	20,00%	31/07/2025	4.2	Instalacja elektryczna - okablowanie	4.3	Tynki wewnętrzne
Etap	Zakres Etapu	Procentowy podział kosztów etapów w całkowitych kosztach (w %)	Termin ukończenia etapu																																																												
ETAP I																																																															
1.1	Działka	20,00%	31/01/2025																																																												
1.2	Sporządzenie Projektu																																																														
1.3	Tyczenie																																																														
1.4	Roboty Ziemne																																																														
1.5	Ławy fundamentowe																																																														
ETAP II																																																															
2.1	Ściany fundamentowe	20,00%	15/04/2025																																																												
2.2	Izolacje przeciwwilgociowe +B:F																																																														
2.3	Ściany konstrukcyjne parteru																																																														
2.4	Strop na parterem																																																														
2.5	Ściany konstrukcyjne 1 piętra																																																														
ETAP III																																																															
3.1	Ściany działowe	20,00%	30/06/2025																																																												
3.2	Schody																																																														
3.3	Dach konstrukcja																																																														
3.4	Dach – pokrycie																																																														
ETAP IV																																																															
4.1	Stolarka okienna	20,00%	31/07/2025																																																												
4.2	Instalacja elektryczna - okablowanie																																																														
4.3	Tynki wewnętrzne																																																														

	4.4	Obróbki Blacharskie		
	4.5	Podłoża posadzki cementowe		
	4.6	Instalacja grzewcza - orurowanie bez		
	4.7	Instalacja wodno-kanalizacyjna -		
	ETAP V			
	5.1	Instalacja grzewcza - osprzęt	20,00%	30/09/2025
	5.2	Elewacja		
	5.3	Stolarka drzewiowa + bramy		
	5.4	Instalacje elektryczne - osprzęt		
	5.5	Balkony - balustrady		
	5.6	Przyłącza techniczne		
	5.7	Drogi i parkingi		
	5.8	Zieleń		
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług w trakcie obowiązywania umowy deweloperskiej, cena ulegnie odpowiedniej zmianie zgodnie z obowiązującą stawką tego podatku. 1) Jeśli powierzchnia lokalu będzie mniejsza do 2% od jego powierzchni planowanej, określonej w umowie deweloperskiej, cena lokalu zostanie odpowiednio obniżona według ceny jednego metra kwadratowego. 2) Jeśli powierzchnia lokalu będzie większa do 2% od jego powierzchni planowanej, określonej w umowie deweloperskiej, cena lokalu zostanie odpowiednio podwyższona według ceny jednego metra kwadratowego. 3) Jeśli powierzchnia lokalu będzie większa lub mniejsza ponad 2% od jego powierzchni planowanej, określonej w umowie deweloperskiej, cena lokalu zostanie odpowiednio podwyższona lub obniżona według ceny jednego metra kwadratowego.			

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

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

Strony postanawiają, że Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadkach przewidzianych w art. 43 ust. 1 Ustawy:

- 1) jeżeli umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy,
- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy;
- 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;
- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy w terminie wynikającym z umowy;
- 7) 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;
- 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub pkt 2 Ustawy;
- 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie;
- 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;
- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

W przypadkach, o których mowa w pkt 1) - 5) powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa w pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy (sto dwadzieścia) termin na przeniesienie praw wynikających z umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

W przypadku, o którym mowa w pkt 7) powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.

W przypadku, o którym mowa pkt 8) powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa pkt 9) powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.

W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera jego zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.

Ponadto nabywca jest uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej jeżeli cena ulegnie zwiększeniu w związku ze zmianą stawki podatku od towarów i usług. W tym przypadku Nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia powiadomienia go przez dewelopera o wejściu w życie przepisów wprowadzających zmianę stawki podatku od towarów i usług.

Nabywca jest także uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej, jeśli powierzchnia lokalu będzie większa do 2% od jego powierzchni planowanej, określonej w umowie deweloperskiej, a deweloper skorzysta ze swojego uprawnienia odpowiedniego podwyższenia ceny lokalu według ceny jednego metra kwadratowego. Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia powiadomienia go o powyższym fakcie.

Jeśli powierzchnia lokalu będzie większa lub mniejsza ponad 2% od jego powierzchni planowanej, określonej w umowie deweloperskiej, cena lokalu zostanie odpowiednio podwyższona lub obniżona według ceny jednego metra kwadratowego. Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia powiadomienia go o powyższym fakcie.

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

Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo, będące przedmiotem umowy deweloperskiej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

W przypadku odstąpienia od umowy przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy, nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. Oświadczenie zawierające zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości nabywca powinien złożyć w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, w terminie 7 (siedem) dni od daty otrzymania oświadczenia dewelopera o odstąpieniu od umowy pod rygorem zapłaty kary umownej w wysokości 100,00 zł (sto złotych) za każdy dzień opóźnienia, nie dłużej jednak niż za okres do 21 dni od dnia otrzymania odstąpienia od dewelopera. W przypadku wyrządzenia szkody deweloperowi wynikłej z niewykreślenia z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości nabywca będzie nadto zobowiązany do zapłaty odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

W przypadku odstąpienia przez którąkolwiek ze stron od umowy na podstawie art. 43 ustawy Bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego...

W przypadku odstąpienia nabywcy od umowy deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy.

W przypadku odstąpienia dewelopera od umowy deweloper zobowiązany jest zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w terminie 30 dni od dnia odebrania przez adresata doręzonego mu oświadczenia o odstąpieniu złożonego przez drugą stronę umowy deweloperskiej.

W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej innego niż na podstawie art. 43

ustawy, strony umowy deweloperskiej przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa powyżej oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; Nie dotyczy
- 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. Nie dotyczy

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym 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 finansowym spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym - zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę

ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

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



- Bank Spółdzielczy w Jarocinie korzysta także z następujących znaków towarowych:

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe

(Dz. U.

z 2023 r. poz. 2488) Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

Nie dotyczy

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	[...] zł brutto	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	[...] m2	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	[...] zł brutto/ m2	
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	Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego – 31.01.2026 r. Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego – nie dotyczy	
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	Dwie
	Technologia wykonania	Tradycyjna (ściany szczelinowe)
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	teren wokół budynków utwardzony kostką pozbruk, zagospodarowana zielen
	Liczba lokali w budynku	Cztery budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe, w których łącznie będzie znajdowało się 6 lokali mieszkalnych oraz 2 niemieszkalne
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	2 miejsca garażowe 6 miejsca parkingowe
	Dostępne media w budynku	Woda, prąd, kanalizacja, gaz
	Dostęp do drogi publicznej	TAK
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal położony na drugiej kondygnacji, usytuowanie na kondygnacji zgodnie z załącznikiem nr 1 do prospektu	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej [...] m2 (załącznik) Technologia Wykonania i Standard prac wykończeniowych (załącznik)
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	31.01.2026 r.
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	31.01.2026 r.
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	31.01.2026 r.
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	31.01.2026 r.

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. Technologia Wykonania i Standard prac wykończeniowych.
-