

**PROSPEKT INFORMACYJNY**

**CZĘŚĆ OGÓLNA**

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

<b>DANE DEWELOPERA</b>		
Deweloper	<b>MURAPOL REAL ESTATE Spółka akcyjna</b> z siedzibą w Bielsku-Białej przy ul. Dworkowej 4, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Bielsku-Białej VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w Rejestrze Przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000030723	
Adres	Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej - <u>adres siedziby</u> : ul. Dworkowa 4, 43-300 Bielsko-Biała; Adresy punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych - <u>terenowe biura sprzedaży</u> : ul. Hawelańska 2, 61-625 Poznań	
Numer NIP i REGON	NIP: 6771007078	REGON: 35075700200000
Numer telefonu	33 819 33 33	
Adres poczty elektronicznej	informacja@murapol.pl	
Numer faksu	33 829 46 66	
Adres strony internetowej dewelopera	www.mre.murapol.pl; www.murapol.pl; www.murapolre.pl	

**II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

**HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

<b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)</b>	
Adres	Zadanie inwestycyjne – budynek mieszkalny wielorodzinny przy al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 98A, 92-202 Łódź
Data rozpoczęcia	Styczeń 2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	23 sierpnia 2021 r.

<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	Zadanie inwestycyjne – budynek mieszkalny wielorodzinny przy al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 98B, 92-202 Łódź
Data rozpoczęcia	Styczeń 2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	28 września 2021 r.
<b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	Zrealizowane w ramach 6 - budynkowego przedsięwzięcia deweloperskiego – zadanie inwestycyjne nr 1 (budynek mieszkalny wielorodzinny nr 1 – nr administracyjny 13), zadanie inwestycyjne nr 3 (budynek mieszkalny wielorodzinny nr 3 – nr administracyjny 11), zadanie inwestycyjne nr 5 (budynek mieszkalny wielorodzinny nr 5 – nr administracyjny 9) - przy ul. Borkowskiej w Gdańsku
Data rozpoczęcia	czerwiec 2023 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	29 sierpnia 2025 r.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	<b>NIE</b>
---	------------

### **III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU</b>	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1)</sup>	Adres: ul. Ziarnista, Naramowicka, Poznań Działki: 34, 35, 36, 37, obręb: 0052, Winiary  <b>Niniejszy prospekt dotyczy budynku nr 2 – zadanie inwestycyjne nr II</b>
Numer księgi wieczystej	<b>PO1P/00089626/5 (dz. 34), PO1P/00086030/9 (dz. 35), PO1P/00243441/2 (dz. 36), PO1P/00267936/3 (dz. 37)</b>

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

<p>Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej</p>	<p><b><u>W każdej z w/w ksiąg wieczystych wpisane są następujące hipoteki:</u></b></p> <p>-hipoteka umowna łączna do kwoty 825 000 000,00 zł na zabezpieczenie wszelkich istniejących lub przyszłych, bezwarunkowych lub warunkowych wierzytelności pieniężnych kredytodawców wobec kredytobiorcy wynikających z kredytów zgodnie z umową kredytów, w tym kwoty głównej każdego z kredytów oraz odsetki, odsetki za opóźnienie, odsetki za naruszenie, prowizje, zobowiązania, opłaty, koszty (w tym koszty egzekucji), należności, wydatki, oraz wszelkie inne kwoty związane z kredytami na podstawie umowy kredytów z dnia 14 września 2022 roku, zmieniona aneksem nr 1 z dnia 29 września 2022 roku, następnie zmieniona aneksem nr 2 z dnia 21 grudnia 2022 roku – ustanowiona na rzecz wierzyciela hipotecznego (administratora hipoteki) Banku Polskiej Kasy Opieki Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie (REGON: 000010205, KRS: 0000014843). Hipoteka współobciąża KW NR KR1P/00563474/2, KW NR KR1P/ 00553133/7, KW NR KA1S/00081047/1, KW NR KR1I/00058277/1, KW NR KR1I/00035917/3, KW NR LD1M/00311823/2, KW NR LD1M/ 00039404/8, KW NR, KW NR WR1K/00032779/4, KW NR WR1K/00077052/9, KW NR WR1K/00139142/0, KW NR WR1K/00078730/3, KW NR WR1K/00376691/6, KW NR WA1M/00433488/2 , KW NR GD1G/00147112/3, KW NR GD1G/00322372/4, KW NR PO2P/00190545/1, KW NR PO2P /00166830/9, KW NR PO2P/00239830/2, KW NR PO2P/00168359/7, KW NR TO1T/00089921/9, KW NR BY1B/00219705/7, KW NR BY1B/00234599/1, KW NR WA3M/00539341/7, KW NR LD1M /00082237/2, KW NR LD1M/00323284/8, KW NR CZ1Z/00085460/3 ORAZ KW NR KR1I/ 00065931/6, KW NR BB1B/00100561/8, KW NR LD1M/00090857/3, KW NR GD1G/00052976/4, KW NR KA1C/00049603/6, KW NR KA1C/00024511/3 ORAZ KW NR KA1C/00054624/7, KW NR PO2P/00300541/8, KW NR BY1B/00248213/3, KW NR GD1G/00363671/9, KW NR LD1M/00377749/9, KW NR LD1M/00377750/9, KW NR BY1B/00250441/7, KW NR TO1T/00151679/3, KW NR LD1M/00135682/3, KW NR LD1M/00126682/7, KW NR LD1M/00133029/4, KW NR LD1M/00289012/0, KW NR GD1G/00275006/3, KW NR GD1G/00275005/6.</p> <p>- hipoteka umowna łączna do kwoty 15 000 000,00 zł na zabezpieczenie wszelkich istniejących lub przyszłych, bezwarunkowych lub warunkowych wierzytelności pieniężnych santander wobec kredytobiorcy wynikających z umowy hedgingu 1, w szczególności wierzytelności z tytułu transakcji dokonanych na podstawie umowy hedgingu 1 lub w związku z nią (w szczególności w ramach kwot zamknięcia), w tym roszczeń o spłatę kwoty zamknięcia oraz o zapłatę odsetek (w tym odsetek za opóźnienie), opłat, kosztów i prowizji, wraz z ewentualnymi roszczeniami o odszkodowanie, kosztami egzekucji oraz z wszelkimi innymi powiązаныmi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi, umowa hedgingu 1 z dnia 21 września 2022 roku – ustanowiona na rzecz wierzyciela hipotecznego Santander Bank Polska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (REGON: 930041341, KRS: 0000008723). Hipoteka współobciąża KW NR KR1P/00563474/2, KW NR KR1P/ 00553133/7, KW NR KA1S/00081047/1, KW NR KR1I/00058277/1, KW NR KR1I/00035917/3, KW NR LD1M/00311823/2, KW NR LD1M/ 00039404/8, KW NR, KW NR WR1K/00032779/4, KW NR WR1K/00077052/9, KW NR WR1K/00139142/0, KW NR WR1K/00078730/3, KW NR WR1K/00376691/6, KW NR WA1M/00433488/2 , KW NR GD1G/00147112/3, KW NR GD1G/00322372/4, KW NR PO2P/00190545/1, KW NR PO2P /00166830/9, KW NR PO2P/00239830/2, KW NR PO2P/00168359/7, KW NR TO1T/00089921/9, KW NR BY1B/00219705/7, KW NR BY1B/00234599/1, KW NR WA3M/00539341/7, KW NR LD1M /00082237/2, KW NR LD1M/00323284/8, KW NR CZ1Z/00085460/3 ORAZ KW NR KR1I/ 00065931/6, KW NR BB1B/00100561/8, KW NR LD1M/00090857/3, KW NR GD1G/00052976/4, KW NR KA1C/00049603/6, KW NR KA1C/00024511/3 ORAZ KW NR KA1C/00054624/7, KW NR PO2P/00300541/8, KW NR BY1B/00248213/3, KW NR GD1G/00363671/9, KW NR LD1M/00377749/9, KW NR LD1M/00377750/9,</p>
--	--

	<p>KW NR BY1B/00250441/7, KW NR TO1T/00151679/3, KW NR LD1M/00135682/3, KW NR LD1M/00126682/7, KW NR LD1M/00133029/4, KW NR LD1M/00289012/0, KW NR GD1G/00275006/3, KW NR GD1G/00275005/6.</p> <p>- hipoteka umowna łączna do kwoty 24 000 000,00 zł na zabezpieczenie wszelkich istniejących lub przyszłych, bezwarunkowych lub warunkowych wierzytelności pieniężnych banku wobec kredytobiorcy wynikających z umowy hedgingu 2, w szczególności wierzytelności z tytułu transakcji dokonanych na podstawie umowy hedgingu 2 lub w związku z nią (w szczególności w ramach kwot zamknięcia), w tym roszczeń o spłatę kwoty zamknięcia oraz o zapłatę odsetek (w tym odsetek za opóźnienie), opłat, kosztów i prowizji, wraz z ewentualnymi roszczeniami o odszkodowanie, kosztami egzekucji oraz z wszelkimi innymi powiązаныmi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi, umowa hedgingu 2 z dnia 21 września 2022 – ustanowiona na rzecz wierzyciela hipotecznego Banku Polskiej Kasy Opieki Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie (REGON: 000010205, KRS: 0000014843).</p> <p>Hipoteka współobciąża KW NR KR1P/00563474/2, KW NR KR1P/ 00553133/7, KW NR KA1S/00081047/1, KW NR KR1I/00058277/1, KW NR KR1I/00035917/3, KW NR LD1M/00311823/2, KW NR LD1M/ 00039404/8, KW NR, KW NR WR1K/00032779/4, KW NR WR1K/00077052/9, KW NR WR1K/00139142/0, KW NR WR1K/00078730/3, KW NR WR1K/00376691/6, KW NR WA1M/00433488/2 , KW NR GD1G/00147112/3, KW NR GD1G/00322372/4, KW NR PO2P/00190545/1, KW NR PO2P /00166830/9, KW NR PO2P/00239830/2, KW NR PO2P/00168359/7, KW NR TO1T/00089921/9, KW NR BY1B/00219705/7, KW NR BY1B/00234599/1, KW NR WA3M/00539341/7, KW NR LD1M /00082237/2, KW NR LD1M/00323284/8, KW NR CZ1Z/00085460/3 ORAZ KW NR KR1I/ 00065931/6, KW NR BB1B/00100561/8, KW NR LD1M/00090857/3, KW NR GD1G/00052976/4, KW NR KA1C/00049603/6, KW NR KA1C/00024511/3 ORAZ KW NR KA1C/00054624/7, KW NR PO2P/00300541/8, KW NR BY1B/00248213/3, KW NR GD1G/00363671/9, KW NR LD1M/00377749/9, KW NR LD1M/00377750/9, KW NR BY1B/00250441/7, KW NR TO1T/00151679/3, KW NR LD1M/00135682/3, KW NR LD1M/00126682/7, KW NR LD1M/00133029/4, KW NR LD1M/00289012/0, KW NR GD1G/00275006/3, KW NR GD1G/00275005/6.</p>
<p>W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości<sup>2)</sup></p>	<p>NIE DOTYCZY</p>

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

<p>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia<sup>3)</sup></p>	<p>Przedmiotowa inwestycja znajduje się na obszarze dzielnicy Winogrady. Nieruchomość zlokalizowana wśród zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów handlowo - usługowych. Otoczenie zurbanizowane. W promieniu 100-300 m nowopowstałe budynki mieszkalne wielorodzinne. W odległości ok 100 m w linii prostej Decathlon Poznań Winogrady, Salon Meblowy Black Red White. W odległości ok 550 m w linii prostej Szkoła Podstawowa nr 65 im. F. Żwirki i S. Wigury, ok 900 m Szkoła Podstawowa nr 11 im. Gen. Dezyderego Chłapowskiego i Społeczna Szkoła Podstawowa i Społeczne Gimnazjum nr 2 im. E. Raczyńskiego, ok 600 m Zespół Szkół z Oddziałami Sportowymi nr 1. Najbliższe przedszkole w odległości ok 470 m w linii prostej - Słoneczny Świat. Przedszkole nr 134 oraz ok 500m Przedszkole Kasztanowe 2, ok 170m Aktywny Żłobek Kogut Poznań-Winogrady. W promieniu 500 m drobne obiekty gastronomiczne m.in. restauracja Piccolo. Spaghetti Bar, Forni Rossi 777 Pizza e Cucina Napoletana Naramowice. Brak uciążliwości związanych z hałasem i światłem. W odległości ok 530 m na wschód w linii prostej zlokalizowana Aquanet S.A. oczyszczalnia ścieków, ok 550 m w linii prostej do zabytkowej Twierdzy Poznań - Fort IVA "Waldersee II"(1878/81). W odległości ok 85 m w linii prostej przystanek autobusowy linii 167, 214, 911 oraz przystanek tramwajowy linii 3, 10.</p>	
<p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p><b>Plan ogólny gminy</b></p> <hr/> <p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</b></p> <hr/> <p><b>Miejscowy plan odbudowy</b></p> <hr/> <p>Inne<sup>4)</sup></p>	<p>Uchwała Nr XVI/295/IX/2025 Rady Miasta Poznania z dnia 11-03-2025 zmieniająca uchwałę w sprawie przyjęcia "Gminnego Programu Rewitalizacji dla Miasta Poznania".</p> <p>Uchwała Nr LXIX/1253/VII/2018 z dnia 26 czerwca 2018 roku Rady Miasta Poznań dotycząca Programu ochrony środowiska przed hałasem dla miasta Poznania.</p> <p>Uchwała LXXXVII/1671/VII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023r. w sprawie zasad warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania (Uchwała Krajobrazowa).</p> <p>Decyzja nr 1037/2022 z dnia 13.10.2022 zatwierdzająca projekt</p>

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

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

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

		<p>zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę i rozbiórkę (Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym oraz rozbiórkę istniejącego budynku – inwestycja na terenie nieruchomości przy ul. Ziarnistej/Hawelańskiej/Naramowickiej w Poznaniu, arkusz 10, obręb Winiary, działki nr 34, 35, 36, 37).</p> <p>Decyzja nr 140/2023 z dnia 21.04.2023 o warunkach zabudowy.</p> <p>Decyzja nr 818/2023 o zmianie pozwolenia na budowę z dnia 16.10.2023.</p>
<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<p>Brak planu</p>
	<p>Maksymalna intensywność zabudowy</p>	<p>Brak planu</p>
	<p>Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy</p>	<p>Brak planu</p>
	<p>Maksymalna powierzchnia zabudowy</p>	<p>Brak planu</p>
	<p>Maksymalna wysokość zabudowy</p>	<p>Brak planu</p>
	<p>Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej</p>	<p>Brak planu</p>

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak planu
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak planu

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak planu
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak planu
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 <sup>5)</sup>	Przeznaczenie terenu	Brak planu
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze wraz z halami garażowymi na działkach nr 34, 35, 36, 37, arkusz 10, obręb Winiary przy ul. Ziarnistej, ul. Hawelańskiej, ul. Naramowickiej. Analizowany obszar znajduje się poza terenem ścisłego centrum śródmieścia miasta Poznania. Występuje tu zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna,

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

zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego		jak i usługowo – handlowo oraz magazynowo – produkcyjna. Obszar po wschodniej stronie ul. Naramowickiej przechodzi obecnie proces przekształceń przestrzenno-funkcjonalnych. Bardzo intensywnie rozwija się tu funkcja mieszkaniowa wielorodzinna (ul. Hawelańska 6, 6A,B). Planowane zamierzenie kontynuuje funkcję oraz cechy sąsiedniej zabudowy znajdującej się w badanym terenie.
	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu	Brak informacji
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Łączna pow. zabudowy: 3497 mkw; Max liczba lokali mieszkalnych 505.
	forma architektoniczna	Dwa budynki połączone łącznikiem. 70 m szerokość elewacji frontowej Dach płaski o spadku 12 <sup>0</sup>
	usytuowanie linii zabudowy	Linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji) ustala się: - obowiązująca: w odległości 11 m od frontowej granicy terenu z działką drogową nr 11/2, ark. 10, obr. Winiary; - maksymalna nieprzekraczalna: w odległości 10 m od granicy terenu z działką drogową nr 17/2, ark. 10, obr. Winiary; - maksymalna nieprzekraczalna: w odległości 9 m od granicy terenu z działką drogową nr 17/2, ark. 10, obr. Winiary.
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	- Przedmiotowa inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. - Inwestor winien uwzględnić warunki wynikające z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr KOS-V.6220.202.2019 z dnia 23.09.2020 r., w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. - Inwestor powinien uwzględnić warunki wynikające z postanowienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu w sprawie uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia w zakresie oddziaływania na obszar Natura 2000 – <u>nie dotyczy</u> . W zakresie Uchwały Krajobrazowej ustala się <b>obszar zurbanizowany</b> : osiedla mieszkaniowe oraz założenia usługowe i przemysłowe.



wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie ustala się warunków w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż wnioskowany teren nie jest objęty ochroną konserwatorską, na terenie tym nie znajdują się też żadne obiekty budowlane indywidualnie objęte taką ochroną, ani ujęte w gminnej ewidencji zabytków. W razie przypadkowego odkrycia obiektów archeologicznych należy, zgodnie z art. 32, 33 ustawy z dnia 23 lipca 2023 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami zabezpieczyć znalezisko i zgłosić ten fakt do Działu Ochrony Zabytków Archeologicznych Muzeum Archeologicznego w Poznaniu przy ul. Wodnej 27.
wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>Dostęp do drogi publicznej – bezpośredni z ul. Ziarnistej.</p> <p>Nowy zjazd z ul. Ziarnistej (droga publiczna) usytuowany po północno-zachodniej stronie działki nr 34, ark. 10, obręb Winiary, który będzie funkcjonował wyłącznie na zasadzie prawo skrętu.</p> <p>Istniejący zjazd z ul. Hawelańskiej (droga publiczna), poprzez działki nr 11/2cz, 17/1, 11/1cz, 17/2, ark. 10, obręb Wiary, który wymaga przebudowy w celu dostosowania do go do przeniesienia planowanego ruchu generowanego przez projektowany zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych.</p> <p>Z ul. Naramowickiej (droga publiczna) tylko dojście piesze, pod bezwzględnym warunkiem likwidacji istniejącego zjazdu z tej ulicy na działkę nr 34, ark. 10, obręb Winiary, który utrzymany był w zrealizowanym projekcie pn.: „Budowa trasy tramwajowej od pętli Wilczak do Naramowic w Poznaniu” oraz „Budowa węzła komunikacyjnego Nowa Naramowicka – Odcinek II”.</p> <p>Zobowiązania inwestora:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- budowa chodnika w ul. Hawelańskiej na odcinku 100 mb, od istniejącego przejścia dla pieszych w ul. Lechickiej do istniejącego zjazdu na dz. 9/21, ark. 09, obr. Winiary w standardzie istniejącego na ul. Hawelańskiej chodnika wraz z założeniem zieleni / i lub ochroną istniejącej zieleni w rejonie,</li> <li>- remont istniejącego przejścia dla pieszych z przejazdem rowerowym przy ul. Lechickiej (w rejonie dz, nr 2/16, ark. 09, obr. Winiary), w</li> </ul>

		<p>zakresie wykonania nowego oznakowania poziomego,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- przebudowa oświetlenia w pasie ulic Ziarnista/Hawelańska.</li> <li>- uporządkowanie i uzupełnienie pasów zieleni na poboczach ul. Hawelańskiej i Ziarnistej.</li> </ul> <p>Liczba i sposób urządzania miejsc parkingowych i postojowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla obiektów, dla których długość dojścia pomiędzy wejściem budynku a przystankami tramwajowymi nie przekracza 500m: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dla samochodów – min. 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;</li> <li>b) dla rowerów – min. 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny.</li> </ul> </li> <li>- dla obiektów, dla których dojścia pomiędzy wejściem do budynku a przystankami tramwajowymi przekracza 500 m: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dla samochodów – min. 1.5 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;</li> <li>b) dla rowerów – min. 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny.</li> </ul> </li> </ul>
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>Zasilanie w energię elektryczną – zgodnie z opinią wydaną przez ENEA Operator Sp. z o.o. nr ZD/14190/2022 z dnia 24.10.2022 r. – jest wystarczające;</p> <p>Zaopatrzenie w wodę: zgodnie z opinią wydaną przez Aquanet S.A. nr DW/IBM/959/113163/2022 z dnia 21.12.2022 r. – jest wystarczające;</p> <p>Odprowadzanie ścieków bytowych: zgodnie z opinią wydaną przez Aquanet S.A. nr DW/IBM/959/113163/2022 z dnia 21.12.2022 r. – jest wystarczające;</p> <p>Inne media: energia cieplna – zgodnie z opinią wydaną przez Veolia Energia Poznań S.A. nrDR/RK/KW/DK – 1385/2022 z dnia 04.11.2022 r. – jest wystarczające;</p>
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Min. 25%
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: ustala liczona od rzędnej terenu 80,30 m n.p.n. – ustala się max. 25,5m do najwyższego punktu dachu z dopuszczeniem przewyższenia dla budynku zlokalizowanego w północnej części terenu (przy czym dopuszcza się przewyższenie do max 29m o powierzchni nie większej niż 500m/2 w jego północno – wschodniej części).
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	UCHWAŁA Nr XXXVI/429/III/2000 Rady Miasta Poznania z dnia 16 maja 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "WILCZY MŁYN" w Poznaniu oraz zmiany uchwały nr CV/610/94 Rady Miejskiej

<p>przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym<sup>6)</sup>, zawarte w:</p>		<p>Poznania z dnia 10 maja 1994 r. w sprawie utworzenia użytków ekologicznych i zespołów przyrodniczo-krajobrazowych - <i>przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, tereny zieleni publicznej, tereny zieleni izolacyjnej, tereny usług w zieleni, tereny urzędzeń elektroenergetycznych, parking w zieleni.</i></p> <p>Uchwała Nr LVIII/758/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 7 lipca 2009 r. w/s uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wilczak – Czapla” w Poznaniu – <i>przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, tereny ogródków działkowych oraz sieci infrastruktury technicznej czyli wodociągów, kanalizacji, częściowo obszar bezpośrednio zagrożony powodzią.</i></p> <p>Uchwała Nr LXIX/1243/VIII/2022 Rady Miasta Poznania z dnia 12-07-2022 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Rejon ulic Szelągowskiej i Wilczak" w Poznaniu. – <i>przeznaczenie teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</i></p>
	<p>decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<p>Ustalenie warunków zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, ulica Wilczak 7 Obr. Winiary Ark. 25 Dz. 30/2, Decyzja nr 400 z dnia 2022-07-29</p> <p>Ustalenie warunków zabudowy dla budowy parkingów wraz z drogą manewrową i odwodnieniem w ramach zadania inwestycyjnego polegającego na rozbiórce nieczynnej infrastruktury, Decyzja <a href="#">563/2022</a> z 2022-11-15</p> <p>Ustalenie warunków zabudowy dla stacji kontroli pojazdów ze stanowiskiem naprawczym, ulica Wilczak brak Obr. Winiary Ark. 10 Dz. 9/6,22/3, Decyzja nr 76 z dnia 2023-02-27</p> <p>Ustalenie warunków zabudowy dla zabudowy parkingu dla samochodów osobowych, ulica</p>

<sup>6)</sup> Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

Sarmacka 14, decyzja nr 300 z dnia 2023-08-02.

Ustalenie warunków zabudowy dla budynku handlowo-usługowego, ulica Serbska 7 Obr. Winiary Ark. 12 Dz. 1/6,1/7,1/9,1/10,2,; ulica Serbska 7 Obr. Winiary Ark. 10 Dz. 31/21,31/23,31/35,; ulica Serbska 7, decyzja nr 315 z dnia 2023-08-10.

Ustalenie warunków zabudowy dla budynku handlowo-usługowego, ulica Serbska 7 Obr. Winiary Ark. 10 Dz. 31/20,31/21,31/23,31/35,; ulica Serbska 7 Obr. Winiary Ark. 12 Dz., Decyzja nr 316 z dnia 2023-08-10.

Ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budowy linii kablowych nn 0,4 kV - 165/2024 z 21-11-2024 (ul.- nr brak, obr.Winiary ark.08 dz.81/26,81/49,81/27,85/2, ul.- nr brak, obr.Winiary ark.09 dz.10/4)

Ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przebudowy i rozbudowy budynku Szkoły Podstawowej (wykonanie schodów i podjazdu dla osób niepełnosprawnych, zmiana otworu okiennego na drzwiowy) przewidzianą do realizacji na terenie części działki nr 129, arkusz 37, obręb Winiary położonej w Poznaniu przy Os. Wichrowe Wzgórze 119 - 157/2024 z 08-11-2024 oraz Pozwolenie na rozbudowę szkoły podstawowej dec 668/2024 z 24-09-2024

Ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budowy sieci wodociągowej (os.Wichrowe Wzgórze nr -, obr.Winiary ark.0-dz.159/10,159/13,159/14,159/18,160/3,160/4, os.Wichrowe Wzgórze nr brak, obr.Winiary ark.0 dz.2/40,19/2,16/4,19/6,22/7,159/6,159/7,159/8 , os.Wichrowe Wzgórze nr -, obr.Winiary ark.37 dz.86/14,156/1,156/3,156/6,156/10, os.Wichrowe Wzgórze nr -, obr.Winiary ark.37 dz.160/5,160/9,160/11,160/12,160/14,160/15, os.Wichrowe Wzgórze nr -, obr.Winiary ark.37 dz.160/19,79/3,80,86/1,86/2,86/6,86/10,86/13 ) 139/2024 z 26-09-2024

Pozwolenie na budowę budynku handlowo-usługowego (stacja paliw) wraz z infrastrukturą techniczną oraz rozbiórka istniejących kontenerów i pylonu cenowego (ul.Serbska nr 7, obr.Winiary ark.12 dz.12/1,16/2) dec 656/2024 z 20-09-2024

Ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zlewni kolektora-budowa kolektora deszczowego (ul.Murawa nr brak,

	<p>obr.Winiary ark.14 dz.33/131, ul.Serbska nr brak, obr.Winiary ark.14 dz.2/7,25/12,26/1,27/4,27/3,34/2, ul.Serbska nr brak, obr.Winiary ark.12 dz.20/4) 130/2024 z 11-09-2024</p> <p>Ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego - budowa sieci kanalizacji sanitarnej - ul.Słowiańska nr -, obr.Winiary ark.25 dz.14/21,14/23,14/26,15/1; dec. 30/2025 z 14-03-2025</p> <p>Ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budowy sieci wodociągowej, ul.Ziarnista nr brak, obr.Winiary ark.10 dz.1/5,10/7,10/8,11/2,17/2,34,35,36,37, ec. 27/2025 z 25-02-2025</p> <p>Wydłużenie trasy pieszo-rowerowej Wartostrada w Poznaniu na północ od istniejącej w ul. Nadbrzeżnej - Most Lecha do kładki w Owińskach, ul.- nr -, obr.Winiary ark.27 dz.9/1,14/1,15/1, ul.brak nr -, obr.Winiary ark.11 dz.8,6/2, 10/2025 z 27-01-2025 oraz Ustalenie lokalizacji celu publicznego - wydłużenie trasy rowerowej Wartostrada w Poznaniu na północ od ul. Nadbrzeże i Mostu Lecha do kładki pieszo-rowerowej w Owińskach (odc. 1 cz. 2), dec. 4/2025 z 22-01-2025</p>
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	<p>Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie trasy tramwajowej do Naramowic (etap II) od pętli Wilczak do ul. Szelągowskiej do skrzyżowania ul. Estkowskiego/Małe Garbary w Poznaniu, według wariantu 1. Dec. WOO-II.420.42.2019.AB.27 z 20.01.2022 r.</p>
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	<p>26 czerwca 2018 roku Rada Miasta Poznania przyjęła uchwałą Nr LXIX/1253/VII/2018 Program ochrony środowiska przed hałasem dla miasta Poznania.</p> <p>Program został ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2018 r. poz. 5498 i 7984) i wszedł w życie z dniem 18 lipca 2018 r. Jednocześnie utraciła moc uchwała Nr LX/927/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 10 grudnia 2013 r. w sprawie "Programu ochrony środowiska przed hałasem dla miasta Poznania". Program obejmuje perspektywę krótkoterminową (do 2023 r.), średnioterminową (2023-2028 r.) oraz długoterminową (po 2028 r.).</p>
miejscowych planach odbudowy	<p>Nie dotyczy</p>

	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	Nie dotyczy
	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
	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
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
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 Prezydenta Miasta Poznania numer 1037/2022 z dnia 13.10.2022 r. zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę i rozbiórkę	

	<p>Decyzja Prezydenta Miasta Poznania numer 818/2023 z dnia 16.10.2023 r. o zmianie pozwolenia na budowę, ostateczna z dniem 21.11.2023 r.</p> <p>Decyzja Prezydenta Miasta Poznania numer UA-VI.6740.2204.2021 z dnia 01.12.2023 r., ostateczna z dniem 04.12.2023 r. o przeniesieniu decyzji o pozwoleniu na budowę i rozbiórkę z dnia 13.10.2022 r. nr 1037/2022, zmienionej decyzją z dnia 16.10.2023 r., nr 818/2023 na Murapol Real Estate S.A.</p>	
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	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	<p><b>Planowany termin rozpoczęcia robót budowlanych:</b> luty 2024 r.</p> <p><b>Planowany termin zakończenia robót budowlanych:</b> luty 2026 r.</p>	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1 (jeden) budynek o numerze budowlanym 2 jako zadanie inwestycyjne nr II w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego składającego się z budowy dwóch budynków mieszkalnych.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Odległość między budynkami 1 i 2 - 17,8 m

Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiar zostanie dokonany w oparciu o Normę PN-ISO 9836, z uwzględnieniem zasad §12 Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2020 poz. 1609 z późn. zm.)		
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Zamierzone finansowanie: ok. 71% ze środków własnych dewelopera oraz ze środków pochodzących z Grupy Kapitałowej Murapol; ok. 29% ze środków wypłacanych z otwartego rachunku powierniczego. Procentowy udział może być zmienny w czasie w zależności od postępu inwestycji i sprzedaży lokali.	
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy	
Środki ochrony nabywców	<u>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</u>	<del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</del>	
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7)</sup>	0,45% od kwoty każdej wpłaty środków Nabywcy na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu.</p> <p>W przypadku zakończenia ostatniego etapu zadania inwestycyjnego, 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 lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.</p> <p>Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych. Nabywca nie ponosi kosztów związanych z otwarciem i utrzymaniem wyżej opisanego otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, w tym subkonta przypisanego do Nabywcy.</p>		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING Bank Śląski S.A.		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etapy realizacji inwestycji – zadania inwestycyjnego nr II	Procentowy szacunkowy podział kosztów [%]	Data zakończenia



	Etap I Zakup gruntu i uzyskanie pozwolenia na budowę w oparciu w wykonany projekt budowlany,	25%	Wykonano
	Etap II Roboty ziemne	15%	Wykonano
	Etap III Stan zero	10%	Wykonano
	Etap IV Stan surowy otwarty – nadziemne kondygnacje - pierwsza i druga – bez ścianek działowych	10%	Wykonano
	Etap V Stan surowy otwarty bez dachu, bez ścianek działowych – wszystkie kondygnacje	10%	Wykonano
	Etap VI Instalacje wewnętrzne	10%	Wykonano
	Etap VII Prace wykończeniowe budynku z zewnątrz: elewacje, pokrycie dachowe	10%	2025-08-27
	Etap VIII Prace wykończeniowe wewnętrzne do stanu deweloperskiego	10%	2026-02-16
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	NIE PRZEWIDUJE SIĘ		

<sup>7)</sup> 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. z 2024 r. poz. 695) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 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

Nabywca ma prawo 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 (dalej zwanej w niniejszej rubryce „Ustawą”), na podstawie art. 43 ust. 1 Ustawy, w każdym z następujących przypadków:

- 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy,
- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy,
- 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,
- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy,
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w terminie wynikającym z tych umów;
- 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną spółdzielczą kasą oszczędnościowo – kredytową (zwaną dalej „kasą”) w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy,
- 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy;
- 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie;
- 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;
- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

**Terminy i przesłanki do wykonania przez Nabywcę ustawowego prawa do odstąpienia od umowy:**

W przypadkach, o których mowa w pkt 1-5 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa w pkt 6 powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

W przypadku, o którym mowa w pkt 7 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.

W przypadku, o którym mowa w pkt 8 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa w pkt 9 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.

**Wyjaśnienie do pkt 7 oraz 9 powyżej:** Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy również w przypadku, gdy Deweloper w sytuacjach opisanych w art. 10 ust. 1 lub w art. 12 ust. 1 Ustawy nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w obowiązujących Dewelopera następujących terminach:

- a) **60 dni** od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przez bank lub kasę dotychczas prowadzących ten rachunek. **Uprawnienie do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej z tej przyczyny przysługuje Nabywcy po dokonaniu przez bank lub kasę dotychczas prowadzące mieszkaniowy rachunek powierniczy zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy**, w tym także w przypadku, gdy Deweloper w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą nie poinformuje nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o takiej zmianie lub nie przekaże mu oświadczenia nowego banku lub kasy, potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy z dn. 20.05.2021 r.,
- b) **30 dni** od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a, b lub c ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego Dewelopera. **Uprawnienie do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej z tej przyczyny przysługuje Nabywcy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości powyższej informacji**, o ile Deweloper w terminie w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą nie poinformuje nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o takiej zmianie lub nie przekaże mu oświadczenia nowego banku lub kasy, potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy.

Ponadto na mocy postanowień umowy deweloperskiej Nabywca ma prawo odstąpić od tej umowy w przypadku gdy wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami na etapie odbioru budynku, w którym znajduje się nabywany lokal, pomiar z natury powierzchni użytkowej tego lokalu, ujawni rozbieżność pomiędzy wynikiem ww. pomiaru a powierzchnią projektową przekraczającą 2 (dwa) %. Prawo odstąpienia na tej podstawie może być wykonane przez Nabywcę w terminie 14 (czternaście) dni licząc od dnia podpisania przez niego protokołu odbioru nabywanego lokalu, lecz nie później niż do dnia zawarcia umowy przeniesienia jego własności.

Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

Na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo od umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, także w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

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

## 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;

**- Najpóźniej z dniem rozpoczęcia sprzedaży (w tym na moment zawierania z Nabywcą umowy deweloperskiej) Deweloper przedstawi zgodę banku jako 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.**

- 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 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 ING Bank Śląski S.A., prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec ING Bank Śląski S.A.,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku 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,
- ING Bank Śląski S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych: Nie dotyczy,

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, z późn. zm.).

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