

§

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

05.02.2026r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

| DANE DEWELOPERA | | |
|--------------------------------------|--|-----------|
| Deweloper | Logos Developer spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS0000863635 | |
| Adres | Adres siedziby: 62-002 Suchy Las ul. Parkowa 1 | |
| Numer NIP REGON | 7812013516 | 387221646 |
| Numer telefonu | 664997364 | |
| Adres poczty elektronicznej | dom@logos.poznan.pl | |
| Numer faksu | Brak | |
| Adres strony internetowej dewelopera | www.logosdom.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 | 62-002 Zielątkowo ul Akacyjowa 11 |

| | |
|--|-----------------------------------|
| Data rozpoczęcia | 27.01.2021r |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | 24.01.2022r |
| PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO | |
| Adres | 62-002 Zielątkowo ul. Akacyjowa 9 |
| Data rozpoczęcia | 23.02.2022r |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | 12.12.2022r |
| PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO | |
| Adres | 62-090 Rokietnica ul. Chabrowa 8 |
| Data rozpoczęcia | 23.09.2022r |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | 01.08.2023r |

| | |
|---|------------|
| 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⁾ | 62-080 Lusówko ul. Przystaniowa 384/43 obręb ewidencyjny 0009 |
| Numer księgi wieczystej | PO1P/00385226/6 |

| | | |
|--|--|---|
| Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej | Brak hipoteki - zakup nieruchomości ze środków własnych. | |
| W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości | Nie dotyczy | |
| Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia | Osiedle domów jednorodzinnych. | |
| Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Plan ogólny gminy | UCHWAŁA NR XLIV/747/2021 RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE z dnia 28 września 2021 r opublikowana w Dziennik Urzędowym Województwa Wielkopolskiegoz dnia 13 października 2001r pozycja 7631 |
| | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego | |
| | Miejscowy plan odbudowy | |
| | Inne4) | |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Przeznaczenie terenu | Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej |
| | Maksymalna intensywność zabudowy | Brak ustaleń |
| | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy | Brak ustaleń |
| | Maksymalna powierzchnia zabudowy | Maksymalnie 25% powierzchni działki |
| | Maksymalna wysokość zabudowy | 9 metrów |
| | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | 50% powierzchni działki |
| | Minimalna liczba miejsc do parkowania | 2 miejsca na każdy lokal oraz dodatkowo 1 miejsce w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego |

| | | |
|--|---|---|
| | Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu | Brak ustaleń |
| | Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | Brak ustaleń |
| | Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej | Brak ustaleń |
| | Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych | Brak ustaleń |
| | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji | Brak ustaleń |
| | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej | Brak ustaleń |
| 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 | Przeznaczenie terenu | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN |
| | Maksymalna intensywność zabudowy | Brak ustaleń. |
| | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy | Brak ustaleń.. |
| | Maksymalna powierzchnia zabudowy | Maksymalnie 25% powierzchni działki |
| | Maksymalna wysokość zabudowy | 9 metrów |
| | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | Minimalnie 50% działki |
| | Minimalna liczba miejsc do parkowania | 2 miejsca na każdy lokal oraz dodatkowo 1 miejsce w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego |

| | | |
|---|---|--|
| Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego | Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu | Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu |
| | 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 |
| | 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, zawarte w: | miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego | 1. Teren zieleni urządzonej uchwałą nr XLIV/747/2021 z dnia 2021-09-28 odległość 70 metrów 2. Tereny usług z zielenią uchwałą nr LI/457/2001 z dnia 2001-06-19 odległość ok. 700 metrów 3. Projektowany osadnik dla wód deszczowych uchwałą nr LI/457/2001 z dnia 2001-06-19 odległość ok. 600 metrów. 4. Teren usług oświaty i zieleni urządzonej uchwałą nr XXVII/440/2020 z dnia 2020-07-28 odległość ok. 550 metrów |
| | decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu | Brak ustaleń |
| | decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach | Brak ustaleń |
| | uchwałą o obszarach ograniczonego użytkowania | Brak ustaleń |
| | miejscowych planach odbudowy | Brak ustaleń |
| | mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego | Brak ustaleń |
| | 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 | Brak ustaleń |
| | decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej | Brak ustaleń |
| | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego | Brak ustaleń |

| | | |
|--|--|-----------------|
| | decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych | Brak ustaleń |
| | decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej | Brak ustaleń |
| | decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej | Brak ustaleń |
| | decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej | Brak ustaleń |
| | decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego | Brak ustaleń |
| | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej | Brak ustaleń |
| | decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym | Brak ustaleń |
| INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU | | |
| Czy jest pozwolenie na budowę | Tak | Nie* |
| Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne | Tak | Nie* |
| Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone | tak* | Nie |
| Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał | Decyzja nr 4014/25 wydana przez Starostę Poznańskiego z dnia 29.12.2025 roku | |

| | | |
|---|---|--|
| Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku. | Nie dotyczy | |
| Numer zgłoszenia budowy o której mowa w art. 29 ust 1 pkt.1 Ust.z dnia 07.07.1994 – prawo budowlane (dz.u. z 2020r. poz.1333,2127 i 2320 oraz z 2021r. poz. 11,234,282 i 784), oraz oznaczenie organu do k TM órego dokonano zgłoszenia wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ. | Nie dotyczy | |
| Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego | Nie dotyczy | |
| Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych | Rozpoczęcie prac – 27.01.2026r Planowane zakończenie prac – 30.03.2027r | |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego | Liczba budynków | 1 |
| | Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami) | Nie dotyczy- tylko jeden budynek na nieruchomości objętej przedsięwzięciem |
| Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego | zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997 | |
| 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 | Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy | Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy |
| | Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny | 0,45% |

| | |
|--|--|
| <p>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</p> | <p>Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat.</p> <p>Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach.</p> <p>Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p> <p>Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. Bank informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia.</p> <p>Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. Środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego, które obciążają dewelopera.</p> <p>1. W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym z dnia 20 maja 2021r., bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo 2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 ustawy jw. <p>2. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 ustawy jw., w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.</p> <p>3. W związku z realizacją przez dewelopera umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4 ustawy jw., bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy</p> |
|--|--|

jw., z wyjątkiem kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów ostatniego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz:

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

4. Kwotę należną za realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, o której mowa w ust. 3 ustawy jw., bank wypłaca deweloperowi po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4 ustawy jw. w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.

Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych. W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Koszty kontroli ponosi deweloper.

W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 ustawy jw. od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy jw., przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów.

W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy jw., innego niż na podstawie art. 43 ustawy jw., strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których tu mowa.

| | |
|--|---|
| Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy | ING Bank Śląski S.A. |
| Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | <ol style="list-style-type: none"> 1. Stan zero oraz surowy otwarty ,ściany działowe -30.04.2026 -25% 2. Ściany działowe, konstrukcja i pokrycie dachu , montaż stolarki okienne: do dnia 30.06.2026 - 25% 3. Instalacje podtynkowe i pod posadzkowe, wykonanie tynków i posadzek wewnętrznych , montaż drzwi zewnętrznych: do dnia 30.08.2026 - 25% 4. Kompletnie wykonanie elewacji zewnętrznej, montaż osprzętu instalacyjnego: do dnia 30.10.2026 - 15% 5. Przyłącza i zagospodarowanie terenu (utwardzenia z kostki: podjazd i dojście do budynku, teren ogrodzony z trzech stron bez frontu, teren wyrównany wstępnie koparką bez humusowania), zabudowa poddaszy, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie: do dnia 28.02.2027 - 10% |

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji

Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku zmiany stawki podatku VAT w czasie realizacji umowy, przed całkowitą wypłatą Deweloperowi ceny za Lokal przez bank prowadzący rachunek powierniczy - zgodnie z § 7 umowy deweloperskiej, różnica pomiędzy podatkiem należnym a podatkiem wliczonym w cenę określoną wyżej zostanie naliczona od części ceny niewypłaconej Deweloperowi przez bank prowadzący rachunek powierniczy przed zmianą stawki podatku VAT i płatna będzie przez Nabywcę w terminie wskazanym w fakturze VAT wystawionej przez Dewelopera po otrzymaniu właściwej części ceny z banku prowadzącego rachunek powierniczy.

Zmiana ceny, o której mowa w niniejszym ustępie, nie wymaga zmiany umowy deweloperskiej objętej aktem notarialnym. Jeżeli Nabywca nie zaakceptuje tak zwiększonej ceny, będzie mu przysługiwało prawo do odstąpienia od niniejszej umowy - w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia otrzymania od Dewelopera pierwszej faktury uwzględniającej zmianę stawki podatku VAT.

Strony zgodnie ustalają, że jeżeli powierzchnia Lokalu ustalona w drodze obmiaru, o którym mowa w § 2 umowy deweloperskiej, różnić się będzie od powierzchni Lokalu wskazanej w treści niniejszego aktu notarialnego, to:

- Deweloper zobowiązany jest do doręczenia Nabywcy wskazania na piśmie (lub w drodze informacji elektronicznej wysłanej na adres poczty elektronicznej wskazany przez Nabywcę w umowie deweloperskiej) nowej powierzchni Lokalu;
- w przypadku zmniejszenia lub zwiększania powierzchni Lokalu przy zawarciu umowy przeniesienia własności Lokalu na Nabywcę nastąpi odpowiednie rozliczenie

pomiędzy Stronami - przy przyjęciu ceny brutto za 1 m² powierzchni Lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych wskazanej wyżej w ust. 2 paragrafu 6 umowy deweloperskiej;

- w przypadku zwiększenia lub zmniejszenia powierzchni Lokalu wskutek wprowadzonych na życzenie Nabywcy zmian w Lokalu cena ustalona za przedmiot niniejszej umowy nie ulegnie zmianie.

W przypadku wystąpienia zmiany powierzchni Lokalu w stosunku do powierzchni Lokalu wskazanej w treści umowy deweloperskiej, Nabywcy będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej – w terminie 14 (czternastu) dni od dnia wskazania przez Dewelopera nowej powierzchni Lokalu, przy czym Nabywcy nie będzie przysługiwać prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w związku ze zmianą powierzchni Lokalu, jeżeli zmiana ta będzie następstwem zleconych Deweloperowi zmian lokatorskich.

**WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA
W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU
MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU
GWARANCYJNYM (Dz. U. ...)**

| | |
|--|---|
| <p>Należy opisać, na jakich warunkach 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 o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p> | <p>Art. 43.</p> <p>1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 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; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 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, 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, 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, w terminie wynikającym z tych umów; 7) w przypadku gdy deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1; 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; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, 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; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe; <p>2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy</p> |
|--|---|

deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

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

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

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

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

8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Art. 44.

1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy.

2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.

3. 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 lub kasę z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5.

4. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych,

Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.

Art. 45.

1. 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.

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

Nabywca może odstąpić od umowy:

W przypadku zmiany stawki podatku VAT w czasie realizacji umowy, przed całkowitą wypłatą Deweloperowi ceny za Lokal przez bank prowadzący rachunek powierniczy - zgodnie z § 7 umowy deweloperskiej, różnica pomiędzy podatkiem należnym a podatkiem wliczonym w cenę określoną wyżej zostanie naliczona od części ceny niewypłaconej Deweloperowi przez bank prowadzący rachunek powierniczy przed zmianą stawki podatku VAT i płatna będzie przez Nabywcę w terminie wskazanym w fakturze VAT wystawionej przez Dewelopera po otrzymaniu właściwej części ceny z banku prowadzącego rachunek powierniczy. Zmiana ceny, o której mowa w niniejszym ustępie, nie wymaga zmiany umowy deweloperskiej objętej aktem notarialnym w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia otrzymania od Dewelopera pierwszej faktury uwzględniającej zmianę stawki podatku Vat.

Nabywca może odstąpić od umowy:

W przypadku wystąpienia zmiany powierzchni Lokalu w stosunku do powierzchni Lokalu wskazanej w treści umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni od dnia wskazania przez Dewelopera nowej powierzchni Lokalu.

INNE INFORMACJE

I. Informacja:

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 bez obciążeniowe 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 (62-002 Suchy Las ul Parkowa 1) od poniedziałku do piątku w godzinach 7-15 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 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 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, **Nie dotyczy**

- 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 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 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. **Nie dotyczy**

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 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

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, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- **ING Bank Śląski S.A.** korzysta także z następujących znaków towarowych: znaki towarowe użyte na stronie www.ing.pl

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

- IV. Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419).

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**

IV. CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

| | | |
|--|--|--|
| Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego | | |
| Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego | | |
| Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego | | |
| 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 ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym | 30.03.2027r | |
| Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej, albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym | Liczba kondygnacji | 2 |
| | Technologia wykonania | Zgodnie z załącznikiem 4 do niniejszego prospektu |
| | Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości | Zgodnie z załącznikiem 4 do niniejszego prospektu. |

| | | |
|---|---|--|
| | Liczba lokali w budynku | 2 |
| | Liczba miejsc garażowych i postojowych | Liczba miejsc postojowych 2, liczba miejsc garażowych 1. |
| | Dostępne media w budynku | prąd, woda, kanalizacja oraz gaz. |
| | Dostęp do drogi publicznej | Tak |
| Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie albo zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych | | |
| Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper | Powierzchnia poszczególnych pomieszczeń i układ pomieszczeń zostały określone w załączniku nr. 1 do niniejszego prospektu. Standard prac wykończeniowych został określony w załączniku 4 do niniejszego prospektu. | |
| Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego | Nie wydano zaświadczenia | |
| Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego | Nie ustanowiono | |
| Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny | Nie dotyczy | |
| Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego | Nie dotyczy | |
| Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego | Nie dotyczy | |

Podpis 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 , standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości i standard prac wykończeniowych lokalu mieszkalnego.