

PROSPEKT INFORMACYJNY – OSIEDLE ZAGAJNIK ETAP 1

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	PWD Deweloper Sp. z o.o., KRS nr 0000238765	
Adres	60-319 Poznań, ul. Ptasia 16/1	
Numer NIP i REGON	(NIP) 779-22-67-394	(REGON) 300113315
Numer telefonu	61 866-14-82	
Adres poczty elektronicznej	pwd@pwd-mieszkania.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.pwd-mieszkania.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	60-476 Poznań, ul. Jasielska 5, 5A
Data rozpoczęcia	01.03.2021
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	10.10.2022
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	

Adres	60-321 Poznań, ul. Świerzawska 19
Data rozpoczęcia	02.11.2022
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	23.08.2024
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	61-680 Poznań, ul. Szyszkowa 15, 17, 19, ul. Młodnikowa 1-18
Data rozpoczęcia	03.06.2024
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	09.01.2026

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	61-680 Poznań, ul. Szyszkowa 15, 17, 19, ul. Młodnikowa 1-18, działki nr 249/10, 249/11, 249/12, 249/13, 249/14, 249/15, 249/16, 249/17, 249/18, 249/59, 249/60, 249/61, 249/62, 250/1, 250/2, 250/3, 250/4, 250/5, 250/6, 250/7, 250/8, 250/9, ark. 15, obręb 0056 Umultowo.	
Numer księgi wieczystej	PO1P/00060660/6, PO1P/00348209/0, PO1P/00360635/5, PO1P/00348210/0	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	-	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	<ul style="list-style-type: none"> - Zespół Szkolno-Przedszkolny nr 9 przy ul. Umultowskiej 114 w Poznaniu - stadion lekkoatletyczny UAM przy ul. Zagajnikowej w Poznaniu - pływalnia UAM przy ul. Strażewicza 21 w Poznaniu - Zakład Tokarsko-Ślusarski BUGAJEWSKI przy ul. Żywokostowej 7 	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Uchwała nr LXXXVIII/1670/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11.07.2023r.; https://bip.poznan.pl/bip/aktualnosci/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-miasta-poznania,208625.html
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak planu
	Miejscowy plan rewitalizacji	Brak planu
	Miejscowy plan odbudowy	Brak planu
	Inne	Decyzja Prezydenta Miasta Poznania o warunkach zabudowy nr 416/2018 z dnia 02.07.2018 r. (znak: UA-I-U02.6730.140.2018)
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego	Przeznaczenie terenu	Brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. W
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Planie Ogólnym Miasta Poznania działki znajdują się na terenie objętym strefą

¹ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

² W szczególności imię i nazwisko albo nazwa (firma) właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Maksymalna wysokość zabudowy	wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ). Plan Ogólny nie określa intensywności zabudowy, wysokości zabudowy, udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej oraz liczby miejsc do parkowania.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody, krajobrazu	
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
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	Brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. W Planie Ogólnym Miasta Poznania działki znajdują się na terenie objętym strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ). Plan Ogólny nie określa intensywności zabudowy, wysokości zabudowy, udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej oraz liczby miejsc do parkowania.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Budowa zespołu budynków mieszkalnych
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: gabaryty	<u>Szerokość elewacji frontowej:</u> - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących maksymalnie 15 m - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych stanowiących zabudowę szeregową maksymalnie 11 m, przy czym dwukondygnacyjna część budynku zabudowy szeregowej o szerokości nie większej niż 8,0 m

		<p>powinna być od siebie oddzielona parterowymi częściami o szerokości nie szerokości nie większej niż 4,5 m.</p> <p><u>Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne (przy czym druga kondygnacja musi być realizowana jako poddasze użytkowe) i wysokość od poziomu istniejącego terenu do kalenicy maksymalnie 9,0 m. maksymalna wysokość od poziomu istniejącego terenu do okapu – 5,5 m. - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych stanowiących zabudowę szeregową – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne i wysokość od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu dachu lub attyki maksymalnie 7,5 m, dla parterowych części segmentów zabudowy szeregowej ustala się maksymalną wysokość 5,0 m od istniejącego poziomu terenu
	<p>forma architektoniczna</p>	<ul style="list-style-type: none"> - budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące z dachami stromymi o nachyleniu połaci w przedziale od 26° do 45° - budynki mieszkalne jednorodzinne szeregowe z dachami płaskimi o maksymalnym nachyleniu połaci do 12°
	<p>usytuowanie linii zabudowy</p>	<ul style="list-style-type: none"> - obowiązujące: <ul style="list-style-type: none"> a) po północnej stronie drogi wewnętrznej planowanej do realizacji na przedłużeniu ulicy Żywokostowej – w odległości 8 m od linii rozgraniczającej tejże drogi wewnętrznej, przy czym w przypadku zabudowy szeregowej dopuszcza się sytuowanie na obowiązującej linii zabudowy tylko skrajnych segmentów poszczególnych szeregów; b) po południowej stronie drogi wewnętrznej planowanej do realizacji na przedłużeniu ulicy Żywokostowej – w odległości 6 m od linii rozgraniczającej tejże drogi wewnętrznej;

		<ul style="list-style-type: none"> - maksymalna nieprzekraczalna – minimum 6,0 m od zachodniej granicy terenu objętego wnioskiem; - odległość zabudowy jednorodzinnej szeregowej od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych nie może być mniejsza niż 6,0 m
	intensywność wykorzystania terenu	<p>Maksymalnie 28% łącznej powierzchni wszystkich planowanych do wydzielenia działek budowlanych (z wyłączeniem terenów komunikacji). Powierzchnia zabudowy poszczególnych budynków nie może przekroczyć:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 180 m² dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących; - 120 m² dla segmentów zabudowy szeregowej. <p>Minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni poszczególnych planowanych do wydzielenia działek budowlanych.</p>
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<p>Przedmiotowa inwestycja jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko – dla inwestycji uzyskano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak OS-V.6220.150.2015 z dnia 05.09.2017 r.</p> <p>Inwestor winien uwzględnić warunki wynikające z decyzji środowiskowych uwarunkowaniach znak OS-V.6220.150.2015 z dnia 05.09.2017 r.</p>
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na	Brak

	podstawie przepisów odrębnych	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>Zgodnie z warunkami wydanymi przez Zarząd Dróg Miejskich nr ZP.481.128.1.2018 z dnia 23.05.2018 r.</p> <p>Zagospodarowanie terenu i docelowa obsługa komunikacyjna części działki nr 28/5, ark. 15, obręb Umultowo objętej niniejszym wnioskiem powinny uwzględniać rozwiązania wynikające z opracowywanego przez Miejską Pracownię Urbanistyczną projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Morasko-Radojewo-Umultowo” część Umultowo- Zachód. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że na części dz. nr 28/5 nie objętej wnioskiem planowany jest przebieg docelowego układu komunikacyjnego – ulica Nowa Zagajnikowa (droga klasy głównej o dużym natężeniu ruchu). Mając to na uwadze ZDM zaznacza, że konieczne jest dostosowanie w proj. budynkach odpowiedniej technologii i zabezpieczeń chroniących przed uciążliwym oddziaływaniem w/w docelowego układu drogowego (hałas, drgania, spaliny).</p> <p>Obsługa komunikacyjna nieruchomości na których planowana jest budowa zespołu budynków mieszkalnych winna odbywać się z planowanych na terenie inwestora dróg obsługujących, włączonych jednym zjazdem do istniejącej w terenie ulicy Zagajnikowej oraz jednym zjazdem do ulicy Żywokostowej. Fragment zjazdu zlokalizowanego na terenie docelowego układu drogowego (drogi klasy głównej) będzie miał charakter tymczasowy, do likwidacji i przebudowy w ramach budowy docelowego układu drogowego.</p> <p>W celu zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej planowanej zabudowy, która będzie generowała duży ruch kołowy konieczna jest przebudowa istniejącej ulicy Żywokostowej na odcinku od drogi</p>

		<p>obsługującej na terenie inwestora do ul. Naramowickiej oraz budowy oświetlenia w ul. Zagajnikowej na odcinku od ul. Dzięgielowej do ul. Ślazowej, wzdłuż chodnika projektowanego przez Poznańskie Inwestycje Miejskie.</p>
	<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p>	<p><u>Zasilanie w energię elektryczną</u> - zgodnie z opinią wydaną przez ENEA Operator sp. z o.o. nr ZD/15987/2017 z dnia 05.01.2018 r.</p> <p><u>Zaopatrzenie w wodę</u> - zgodnie z umową o zasadach realizacji i korzystania z sieci wodociągowej zawartej z Aquanet S.A. dnia 22.01.2018 r.</p> <p><u>Odprowadzaniem ścieków sanitarnych</u> – zgodnie z opinią Aquanet S.A. nr DW/IBM/176/1611/2018 z dnia 10.01.2018 r. na wysokości działki nr 28/5 brak jest sieci kanalizacji sanitarnej. W celu umożliwienia odprowadzenia ścieków bytowych z planowanej inwestycji konieczna będzie rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej na terenie planowanego osiedla. W przypadku nie wykonania przez Aquanet S.A. sieci kanalizacji sanitarnej na terenie Umultowa (w tym w ul. Żywokostowej) do czasu wystąpienia przez wnioskodawcę o pozwolenie na budowę przedmiotowego osiedla mieszkaniowego, inwestor winien zawrzeć z Aquanet S.A. „umowę o zasadach realizacji i korzystania z sieci kanalizacji sanitarnej”, co zgodnie z ww. opinią będzie mogło nastąpić po wyborze przez Aquanet S.A. wykonawcy inwestycji budowy sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Żywokostowej.</p> <p><u>Gospodarowanie odpadami</u> – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Poznania – przyjętym uchwałą nr LVI/1025/VII/2017 Rady Miasta Poznania z dnia 07.11.2017 r.</p> <p><u>Odprowadzenie wód deszczowych</u> – na terenie objętym wnioskiem</p>

		Sposób ogrzewania- gazem, zgodnie z oświadczeniem o warunkach przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego nr W300/0000002272/00001/2018/00000 z dnia 11.01.2018 r.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	brak informacji
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	- rozbudowa ulicy Zagajnikowej do drogi klasy głównej (kdG) - budowa linii tramwajowej w śladzie ulic Naramowickiej i Zagajnikowej - budowa parkingu – Park & Ride
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	brak informacji
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	brak informacji
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	brak informacji
	miejscowych planach odbudowy	brak informacji
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	brak informacji
	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	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	brak informacji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	brak informacji
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	brak informacji
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	brak informacji	

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	brak informacji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	brak informacji
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*
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	1751/2021, Prezydent Miasta Poznania Decyzja pozwolenia na budowę została przeniesiona na Dewelopera decyzją Prezydenta Miasta Poznania z dnia 14.06.2022 r. (UA-VI.6740.3218.2020).	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	12.01.2026	
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 2020 r. poz. 1333, 2172 i 2320 oraz 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), 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	Rozpoczęcie budowy etapu I: 03.06.2024 r.; Zakończenie budowy etapu I: 09.12.2025 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	21
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	0 m

* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Norma PN-ISO 9836:1997. Deweloper na swój koszt zlecił uprawnionemu geodecie dokonanie obmiaru powykonawczego, a pomiar został dokonany na poziomie podłogi po wykonaniu tynków, z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, sumując powierzchnię.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Środki własne: 60% Wpłaty nabywców: 40%	
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%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>W myśl ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (określanej w niniejszym prospekcie mianem Ustawy):</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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, – 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, o których mowa powyżej, – w związku z realizacją przez dewelopera niniejszej umowy bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia niniejszej umowy, z wyjątkiem kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów ostatniego etapu realizacji określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego, – kwotę należną za realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, o której mowa w tirecie czwartym powyżej, bank wypłaca deweloperowi po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z niniejszej umowy, 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 przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w tirecie czwartym powyżej, – w trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego; koszty kontroli ponosi deweloper, 	

	<ul style="list-style-type: none"> – kontrola obejmuje elementy wskazane szczegółowo w art. 17 ust. 4 Ustawy, a w art. 17 ust. 7 Ustawy określono ponadto sytuacje, w których bank wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych, – przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych, o których mowa w tirecie czwartym powyżej, Bank przeprowadza czynności kontrolne, o których mowa w art. 17 ust. 4 pkt 1 lit. a, b, d oraz f–j oraz pkt 2 Ustawy, oraz przeprowadza weryfikację posiadania przez Dewelopera decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub zawiadomienia o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu, oraz zaświadczenia o samodzielności lokalu, – w przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 Ustawy od niniejszej umowy 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 umowy, – w przypadku rozwiązania niniejszej umowy strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym; bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa powyżej. 																												
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Millennium S.A.																												
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;">L.p.</th> <th style="width: 65%;">Etap</th> <th style="width: 15%;">% zaawansowania</th> <th style="width: 15%;">realizacja</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>Zakup gruntu, prace projektowe</td> <td style="text-align: center;">23,21%</td> <td style="text-align: center;">IV.23</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td>Stan zerowy budynków nr 34-37, 43-46 oraz 59-61; stan surowy otwarty budynków nr 59-61</td> <td style="text-align: center;">12,67%</td> <td style="text-align: center;">IX.24</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3</td> <td>Stan zerowy budynków 38-42 oraz 47-51; stan surowy otwarty budynków nr 34-51; stolarka okienna oraz dachy wraz z izolacjami w budynkach nr 59-61</td> <td style="text-align: center;">16,24%</td> <td style="text-align: center;">I.25</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4</td> <td>Stolarka okienna oraz dachy wraz z izolacjami w budynkach nr 34-37 oraz 43-46; instalacje wewnętrzne bez osprzętu w budynkach nr 59-61; elewacja w budynkach nr 59-61</td> <td style="text-align: center;">10,75%</td> <td style="text-align: center;">II.25</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">5</td> <td>Stolarka okienna oraz dachy wraz z izolacjami w budynkach nr 38 -42 oraz 47-51; instalacje wewnętrzne bez osprzętu w budynkach nr 34-51; elewacja w budynkach nr 34-37 oraz 43-46; tynki wewnętrzne i posadzki w budynkach nr 59-61</td> <td style="text-align: center;">10,37%</td> <td style="text-align: center;">IV.25</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">6</td> <td>Elewacja w budynkach nr 38-42 oraz 47-51; tynki wewnętrzne i posadzki w budynkach nr 34-51; montaż osprzętu instalacyjnego</td> <td style="text-align: center;">15,24%</td> <td style="text-align: center;">VI.25</td> </tr> </tbody> </table>	L.p.	Etap	% zaawansowania	realizacja	1	Zakup gruntu, prace projektowe	23,21%	IV.23	2	Stan zerowy budynków nr 34-37, 43-46 oraz 59-61; stan surowy otwarty budynków nr 59-61	12,67%	IX.24	3	Stan zerowy budynków 38-42 oraz 47-51; stan surowy otwarty budynków nr 34-51; stolarka okienna oraz dachy wraz z izolacjami w budynkach nr 59-61	16,24%	I.25	4	Stolarka okienna oraz dachy wraz z izolacjami w budynkach nr 34-37 oraz 43-46; instalacje wewnętrzne bez osprzętu w budynkach nr 59-61; elewacja w budynkach nr 59-61	10,75%	II.25	5	Stolarka okienna oraz dachy wraz z izolacjami w budynkach nr 38 -42 oraz 47-51; instalacje wewnętrzne bez osprzętu w budynkach nr 34-51; elewacja w budynkach nr 34-37 oraz 43-46; tynki wewnętrzne i posadzki w budynkach nr 59-61	10,37%	IV.25	6	Elewacja w budynkach nr 38-42 oraz 47-51; tynki wewnętrzne i posadzki w budynkach nr 34-51; montaż osprzętu instalacyjnego	15,24%	VI.25
L.p.	Etap	% zaawansowania	realizacja																										
1	Zakup gruntu, prace projektowe	23,21%	IV.23																										
2	Stan zerowy budynków nr 34-37, 43-46 oraz 59-61; stan surowy otwarty budynków nr 59-61	12,67%	IX.24																										
3	Stan zerowy budynków 38-42 oraz 47-51; stan surowy otwarty budynków nr 34-51; stolarka okienna oraz dachy wraz z izolacjami w budynkach nr 59-61	16,24%	I.25																										
4	Stolarka okienna oraz dachy wraz z izolacjami w budynkach nr 34-37 oraz 43-46; instalacje wewnętrzne bez osprzętu w budynkach nr 59-61; elewacja w budynkach nr 59-61	10,75%	II.25																										
5	Stolarka okienna oraz dachy wraz z izolacjami w budynkach nr 38 -42 oraz 47-51; instalacje wewnętrzne bez osprzętu w budynkach nr 34-51; elewacja w budynkach nr 34-37 oraz 43-46; tynki wewnętrzne i posadzki w budynkach nr 59-61	10,37%	IV.25																										
6	Elewacja w budynkach nr 38-42 oraz 47-51; tynki wewnętrzne i posadzki w budynkach nr 34-51; montaż osprzętu instalacyjnego	15,24%	VI.25																										

	7	Zagospodarowanie terenu (nawierzchnie utwardzone, zieleń, ogrodzenie, mała architektura); balustrady; stolarka drzwiowa; bramy garażowe; sieci zewnętrzne z przyłączami instalacyjnymi	11,52%	VIII.25
--	---	---	--------	---------

Dopuszczenie waloryzacji ceny
oraz określenie zasad waloryzacji

Ewentualna zmiana stawek podatku VAT spowoduje, że zastosowane zostaną stawki podatku zgodnie z regulującymi ich wysokość przepisami, przy czym w przypadku wzrostu stawek podatku od towarów i usług (VAT) Deweloper zobowiązany będzie poinformować o tym fakcie Nabywcę, informując jednocześnie o ewentualnym zwiększeniu ceny, a Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od otrzymania oświadczenia o zwiększeniu ceny.

W przypadku zmiany ceny, jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od umowy, różnica wynikająca z obniżenia lub podwyższenia ceny zostanie uwzględniona w ostatniej transzy płatności ceny za przedmiot umowy

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ

<p>Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>	<p>1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) jeżeli umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, za 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 w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy w terminie wynikającym z tejże umowy; 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy – w takim przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 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 – w takim przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia; 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie – w takim przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy; 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu 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; <p>2. W przypadkach, o których mowa w pkt 1 ppkt 1) – 5), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>3. W przypadku, o którym mowa w pkt 1 ppkt 6), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od umowy; Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.</p> <p>4. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia</p>
---	---

doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

5. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z umowy mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

6. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa art. 43 ust. 1 Ustawy, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.

7. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy.

8. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi,

9. W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy, Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy.

10. W przypadku wprowadzenia w trakcie realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego przez uprawniony organ stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii, czego efektem będzie uniemożliwienie uzyskania przez Dewelopera właściwego dokumentu potwierdzającego zakończenie budowy lub uniemożliwienie uzyskania przez Dewelopera dokumentów niezbędnych do przeniesienia na rzecz nabywców prawa własności lokali lub brak możliwości prowadzenia prac budowlanych lub brak możliwości zapewnienia dostaw materiałów budowlanych, Deweloperowi przysługuje prawo żądania zmiany umowy w przedmiocie przedłużenia terminu przeniesienia na Nabywcę prawa własności przedmiotu umowy, nie dłużej niż o 60 (sześćdziesiąt) dni. Jeżeli Nabywca nie przyjmie proponowanych zmian i nie przystąpi do podpisania zmiany umowy, stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy. Prawo do odstąpienia z powyższego powodu przysługuje stronom w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty doręczenia Nabywcy przez Dewelopera zawiadomienia o opisanych wyżej okolicznościach i konieczności przedłużenia terminu. W powyższym przypadku nie będą naliczane żadne kary, a wpłacone przez Nabywcę kwoty zostaną zwrócone we wpłaconej wysokości.

11. W przypadku ustania obowiązywania umowy z przyczyn leżących po stronie Dewelopera oraz w przypadku odstąpienia przez Nabywcę z przyczyn leżących po stronie Dewelopera, Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości 5% (pięć procent) ceny przedmiotu umowy.

12. W przypadku ustania obowiązywania umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy oraz w przypadku odstąpienia przez Dewelopera z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, Nabywca zapłaci

Deweloperowi karę umowną w wysokości 5% (pięć procent) ceny przedmiotu umowy.

14. Rozliczenie kar umownych zastrzeżonych w umowie będzie następowało w następujący sposób:

- w przypadku kar umownych należnych Deweloperowi – w drodze potrącenia z uiszczonych przez Nabywcę i wypłaconych Deweloperowi przez Bank należności na poczet ceny, a gdyby Nabywca nie uiścił żadnej lub wystarczającej na zapłatę kar kwoty na poczet tej ceny – na podstawie pisemnego wezwania Nabywcy do ich zapłaty, w terminie 30 (trzydziestu) dni kalendarzowych od dnia jego otrzymania przez Nabywcę;

- w przypadku kar umownych należnych Nabywcy – na podstawie pisemnego wezwania Dewelopera do ich zapłaty, w terminie 30 (trzydziestu) dni kalendarzowych od dnia jego otrzymania przez Dewelopera.

15. W przypadku powstania po stronie Dewelopera obowiązku zwrotu na rzecz Nabywcy całości bądź części kwot wpłaconych przez Nabywcę na poczet ceny Lokalu (w szczególności w przypadku odstąpienia przez Nabywcę od umowy), Deweloper zwróci Nabywcy przywołane kwoty niezwłocznie, najpóźniej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym powstanie obowiązek ich zwrotu, po przekazaniu Deweloperowi zgody na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności Lokalu (w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi), przy czym w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy zgodnie z postanowieniami umowy, Nabywca zobowiązany będzie wyrazić zgodę oraz upoważnić Dewelopera do zwrotu przez Dewelopera kwot wpłaconych na poczet ceny za przedmiot umowy (i przekazanych z rachunku powierniczego na rachunek Dewelopera) po potrąceniu kar umownych zgodnie z postanowieniami pkt. 14 powyżej.

16. Zmiana stawek podatku VAT spowoduje, że zastosowane zostaną stawki podatku zgodne z regulującymi ich wysokość przepisami, przy czym w przypadku wzrostu stawek podatku od towarów i usług (VAT) Deweloper zobowiązany będzie poinformować o tym fakcie Nabywcę, informując jednocześnie o ewentualnym zwiększeniu ceny, a Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od otrzymania oświadczenia o zwiększeniu ceny.

Zasady zwrotu środków przez bank w przypadku odstąpienia od umowy zostały opisane w niniejszym prospekcie informacyjnym w rubryce „Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy”.

INNE INFORMACJE

I. W siedzibie spółki PWD Deweloper Sp. z o.o. można zapoznać się z następującymi dokumentami:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego
- 3) pozwoleniem na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata
- 5) projektem budowlanym

II. Środki pieniężne zgromadzone w Banku Millennium S.A., prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 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 Banku Millennium 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 dysponenta 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 a 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,

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	zł (w tym udział w drodze wewnętrznej 1 000,00 zł)	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	zł/m ² brutto	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	31.03.2026	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo	Liczba kondygnacji	2 kondygnacje nadziemne, 1 kondygnacja podziemna

budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Technologia wykonania	tradycyjna
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z załącznikiem nr 3
	Liczba lokali w budynku	2
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	3
	Dostępne media w budynku	Instalacja wodno-kanalizacyjna, gazowa, elektryczna, CO
	Dostęp do drogi publicznej	tak
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal mieszkalny usytuowany na:	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal nr: Powierzchnia użytkowa: Układ oraz powierzchnia poszczególnych pomieszczeń wskazana jest na załączniku numer 1 do prospektu informacyjnego Standard prac wykończeniowych określony zgodnie z załącznikiem nr 3	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	09.01.2026	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy	
Cena 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 dewelopera albo osoby uprawnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej.
3. Standard wykończenia budynków wchodzących w skład Osiedla Zagajnik – etap I z zakresem robót wykończeniowych.
4. 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)

„Potwierdzam odbiór prospektu informacyjnego z dnia 16.01.2026 r. dla inwestycji Osiedle Zagajnik – etap I w Poznaniu i wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych w celu wykonywania przez Spółkę PWD Deweloper Spółka z o.o. obowiązków wynikających z Ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego”.

Data i podpis Nabywcy

.....

.....