

CZĘŚĆ OGÓLNA

01.08.2026r.

PROSPEKT INFORMACYJNY DLA BUDYNKU MIESZKALNEGO
JEDNORODZINNEGO DWULOKALOWEGO

IDANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	HUS Inwestycje Sp. z o.o.	
Adres	ul. Chabrowa 7, 62-040 Puszczykowo	
Nr NIP i REGON	(NIP) 7831943185	(REGON) 543449490
Nr telefonu	663786394	
Adres poczty elektronicznej	biuro@nsprojekt.com	
Nr faksu	Nie dotyczy	
Adres strony internetowej dewelopera	www.nsprojekt.com	

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	ul. Rubinowa dz. 88/72, Otusz, g. Buk
Data rozpoczęcia	25.06.2025

Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	12.04.2026
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Starczana 199/50, Starchanowo, gm. Nekla
Data rozpoczęcia	04.08.2023r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	07.03.2025r.
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	ul. Starczana 199/50, Starchanowo, gm. Nekla
Data rozpoczęcia	04.08.2023r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	07.03.2025r.

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	
Adres i nr działki ewidencyjnej	gm. Nekla, 62-330 Starchanowo, ul. Starczana, dz. ew. 199/13
Nr księgi wieczystej	PO1F/00026812/7

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak wpisów	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy	
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek	przeznaczenie w planie	XXIX/254/2021 z dnia 24 czerwca 2021-1MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	dopuszczalna wysokość zabudowy	maks. 9,0 m
	dopuszczalny procent zabudowy działki	35% powierzchni działki
Informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, w szczególności o budowie lub rozbudowie dróg, budowie linii szynowych oraz przewidzianych korytarzach powietrznych, a także znanych innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach	brak	
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	decyzja nr 212/2026 wydana przez Starostę Poznańskiego z dnia 27-04-2027r.		
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	27.03.2027r. - 30.04.2028r.		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości.	23.07.2028r.		
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	jeden budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy	
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Nie dotyczy	
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jedno-rodzinnego	105,96 m2 - powierzchnia użytkowa każdego z lokalu		
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	(forma posiadanych środków – kredyt, środki własne, inne) – Inwestycja finansowana w 100% ze środków własnych.		
	w następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu) – Nie dotyczy		
Środki ochrony nabywców	bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	otwarty*	zamknięty*
	gwarancja instytucji finansowej gwarantująca zwrot środków nabywcy lokalu, w razie nie przeniesienia odrębnej własności w terminie określonym w umowie*		

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Nie dotyczy
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Nie dotyczy

H a r m o n o g r a m przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	1. Do 15 kwietnia 2026r. - 25% Zakup ziemi, przygotowanie projektu budowlanego. Wylanie ław fundamentowych. 2. Do 10 września 2026r. - 25% Wylanie poziomu zero, wymurowanie ścian parteru, wylanie stropów, wymurowanie ścian piętra. 3. Do 31 września 2026r. - 25% Montaż więźby dachowej, wykonanie pokrycia dachowego, montaż okien. Wymurowanie ścian działowych. Montaż drzwi. 4. Do 30 kwietnia 2028r. - 25% Wykonanie instalacji wewnętrznych (wod. - kan, c.o., elektryka). Wykonanie wewnętrznych tynków maszynowych, wykonanie posadzek. Wykonanie ocieplenia zewnętrznego z tynkowaniem, montaż parapetów zewnętrznych, ocieplenie wewnętrzne, montaż płyt nida gips, montaż kotła gazowego. Wyrównanie, opłotowanie i uporządkowanie terenu.
D o p u s z c z e n i e waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	W przypadku zmiany przepisów prawnych dotyczących podatku od towarów i usług, w szczególności podwyższenia stawki podatku od towarów i usług, cena lokalu wraz prawami związanymi, określona w umowie deweloperskiej zostanie stosownie zmieniona, w sposób uwzględniający zmianę takich przepisów. Cena, z uwzględnieniem zmian zostanie ostatecznie skalkulowana, z uwzględnieniem przepisów prawa, w tym w szczególności określających odpowiednie stawki podatku od towarów i usług, obowiązujących na dzień zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu wraz z prawami związanymi. W przypadku zmiany stawki podatku VAT, powodującej wzrost ceny, Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach określonych w umowie deweloperskiej.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ	

Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej

Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej:

- 1) jeżeli Umowa Deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,
- 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie Deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach do prospektu, za wyjątkiem zmian, wskazanych wyraźnie i w sposób jednoznaczny w treści umowy deweloperskiej,
- 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art.18 i art.19 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami,
- 4) jeżeli informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach do Prospektu, na podstawie których zawarto Umowę Deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania Umowy Deweloperskiej,
- 5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę Deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy dnia 16 września 2011

roku o ochronę praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,

- 6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę prawa własności lokalu, w terminie określonym w Umowie Deweloperskiej,

W przypadkach, o których mowa w pkt 1)-5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej 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 Deweloperskiej Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120- dniowy termin na przeniesienie prawa własności domu jednorodzinnego, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej Umowy Deweloperskiej.

Nabywca ma także prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w przypadku wzrostu ceny lokalu w związku ze zmianą stawki podatku od towarów i usług. W takim przypadku Nabywca może skorzystać z prawa odstąpienia w terminie 30 dni od dnia pisemnego zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o wzroście ceny w związku ze zmianą stawki podatku od towarów i usług.

W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, umowa deweloperska uważana jest za niezawartą. Oświadczenie woli Nabywcy

o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na Nabywcę, złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego na poczet lokalu w terminie lub wysokości określonej w Umowie Deweloperskiej, 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 w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu lub podpisania aktu notarialnego umowy przeniesienia własności lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

W przypadku skorzystania przez Dewelopera z prawa odstąpienia umowa uważana jest za niezawartą.

W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest złożyć i doręczyć Deweloperowi lub Bankowi prowadzącemu otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, o którym mowa w Umowie Deweloperskiej, oświadczenie w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi zawierające zgodę Nabywcy na wykreślenie z księgi wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości po jej odłączeniu z księgi wieczystej PO2P/00145791/0 roszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na Nabywcę.

INNE INFORMACJE

Informacja o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipoteczność nieruchomości, na której jest realizowane

przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź też finansującego zakup tej nieruchomości lub jej części w przypadku równoczesnego ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego — na bezobciążeniowe wyodrębnienie

lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności albo bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności

nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania 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:

- Nie dotyczy, ze względu na brak zabezpieczeń w formie hipoteki ustanowionej na przedmiotowej nieruchomości.

Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem Umowy Deweloperskiej z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, jeśli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego lub aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) kopią pozwolenia na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową — sprawozdaniem spółki dominującej;
- 5) projektem architektoniczno-budowlanym:

Informujemy, o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem Umowy Deweloperskiej z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej PO1F/00060736/0,
- 2) aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę nr 212/2026 wydana przez Starostę Poznańskiego
- 4) projektem budowlanym sporządzonym przez mgr inż. Jakub Tomczak nr OKK/UpB/18/2025

Każdy z nabywców może zapoznać się w wyżej wymienionych dokumentach w biurze Dewelopera, tj. przy ul. Chabrowej 7, 62-040 Puszczykowo

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena m ² powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	689.000,00 PLN jeden lokal mieszkalny - ok. 6502,45 PLN za m ²	
Określenie położenia oraz istotnych	liczba kondygnacji	2

cechy domu jednorodzinnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej lub budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej	technologia wykonania	Załącznik nr 1- standard wykończenia
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego	Załącznik nr 1- standard wykończenia
	liczba lokali w budynku	Dwa lokale w budynku
	liczba miejsc garażowych i postojowych	Liczba miejsc postojowych 2, liczba miejsc garażowych 0 - dla każdego z lokali
	dostępne media w budynku	Energia elektryczna, fotowoltaika, gaz, woda, szambo, instalacje teletechniczne: telewizja, domofon.
	dostęp do drogi publicznej	Tak
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal nr 1 usytuowany jest po lewej stronie budynku, a lokal nr 2 usytuowany jest po prawej stronie budynku patrząc od frontu budynku.	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia „ogródka” dla każdego lokalu: ok. 618 m2 dla lokalu nr 1 (lewa strona budynku), ok. 590m2 dla lokalu nr 2 (prawa strona budynku) Dla każdego lokalu powierzchnia użytkowa 105,96 m2. Powierzchnia poszczególnych pomieszczeń oraz układ pomieszczeń ukazuje Załącznik nr 2. Standard wykończenia w Załączniku nr 1.	

**podpis dewelopera albo osoby
uprawnionej do
jego reprezentacji oraz pieczęć
firmowa**

Załączniki:

- 1.Standard wykończenia,
- 2.Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego,
3. Plan zagospodarowania terenu.
