

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

.....06.2026

**INFORMACJA DLA NABYWCY SPORZĄDZONA ZGODNIE Z ART. 27 UST. 1 PKT 1) USTAWY O OCHRONIE
PRAW NABYWCY LOKALU MIESKZALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM
FUNDUSZU GWARANACYJNYM Z DNIA 20 MAJA 2021 ROKU (DZ. U. Z 2021 R. POZ. 1177)**

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	GEMINI HOUSE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Numer KRS: 0001099472	
Adres	62-300 Nowy Folwark, ul. Łąkowa 2	
Numer NIP i REGON	NIP 7891803677	REGON 528328648
Numer telefonu	+48 789865 110	
Adres poczty elektronicznej	geminihouse@wp.pl	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera		

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	BRAK
Data rozpoczęcia	BRAK
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	BRAK

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	BRAK
Data rozpoczęcia	BRAK
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	BRAK
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	BRAK
Data rozpoczęcia	BRAK
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	BRAK

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie
--	-----

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I ZADANIA INWESTYCYJNEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	62-320 Skotnikinumer 84 Działka o numerzeewid. 10/7 Obręb ewidencyjny:0017, SKOTNIKI
Numer księgi wieczystej	PO1F/00046917/9
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie istnieją

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

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy
---	-------------

Informacje dotyczące obiektów W istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	W sąsiedztwie inwestycji znajdują się: - Pola uprawne oraz gospodarstwa rolne W sąsiedztwie inwestycji nie istnieją inne niż w/w obiekty, które generują uciążliwości zapachowe, hałasowe lub świetlne.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak
	Miejscowy plan odbudowy	Brak
	Inne ⁴⁾	Brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Brak planu
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy

²⁾ Wszczęć i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

³⁾ Wszczęć obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

⁴⁾ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

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

	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
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 ⁵⁾	Przeznaczenie terenu	Brak planu
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Zabudowa mieszkalna jednorodzinna
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	1. Powierzchnia zabudowy – 17,9%, 2. Szerokość elewacji frontowej – 14 m z tolerancją do 20% 3. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu głównego dachu, liczona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku: maksymalnie 7 m.
	forma architektoniczna	1. Geometria dachu: dach płaski o kącie nachylenia 15°.

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

	usytuowanie linii zabudowy	Nieprzekraczalna – w odległości 8 m od granicy terenu z drogą gminną dz. nr. 152 – zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji (przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię wyznaczającą maksymalne dopuszczalne przybliżenie ściany frontowej projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania za wyjątkiem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachów, schodów zewnętrznych itp.).
	intensywność wykorzystania terenu	Brak określenia tego parametru w decyzji o warunkach zabudowy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1. Inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 poz. 1839), 2. zgodnie z art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. Z 2021 r., poz. 2373) organ rozważył czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 i uznał, że oddziaływanie, o którym mowa wyżej nie powinno wystąpić.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Ewentualne napotkane obiekty archeologiczne należy zachować i zgłosić do Wojewódzkiego Urzędu Zabytków
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Obszar planowanej inwestycji tj. działka nr ewid. 10/7 obręb Skotniki jest zdrenowany. Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia – w przypadku uszkodzenia przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	1. Obsługa komunikacyjna: dostęp do drogi publicznej: z drogi gminnej – dz. nr 152, 2. Wymagana ilość miejsc postojowych: należy zapewnić na terenie inwestycji minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny.

	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1. Sposób zaopatrzenia w wodę: na warunkach określonych przez gestora sieci, 2. Sposób zaopatrzenia w energię elektryczną: na warunkach określonych przez gestora sieci, 3. Sposób odprowadzania ścieków: do zbiornika bezodpływowego, 4. Sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych: na własny teren nieutwardzony, 5. Sposób gospodarowania odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miłosław.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30%
	nadziemna intensywność zabudowy	Brak określenia tego parametru w decyzji o warunkach zabudowy
	wysokość zabudowy	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu głównego dachu, liczona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku: maksymalnie 7 m.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Z informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy Miłosław dnia 21.05.2026 r. wynika, że w promieniu 1 (jednego) km od nieruchomości, na której prowadzone jest opisane wyżej zadanie inwestycyjne nie są planowane żadne inwestycje.
	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 miejscowych planów odbudowy
	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	Brak decyzji

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

	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak decyzji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak decyzji
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciw-powodziowych	Brak decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak decyzji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak decyzji
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 481/2024, wydana przez Starostę Wrzesińskiego z dnia 2.08.2024 roku (WB.6740.460.2024), zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę, obejmująca: BUDOWĘ BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Zgłoszenie zakończenia budowy w dniu 31.03.2026 r. i niewniesienie sprzeciwu odnośnie przystąpienia do użytkowania budynku przez PiNB we Wrześni dnia 9.04.2026 r.	

Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.) oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	24.02.2025 r. – rozpoczęcie budowy 23.01.2026 r. – zakończenie budowy	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Ostateczna wielkość powierzchni użytkowej określona zostanie zgodnie z normą ISO 9836:2022-07.	

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

1) zgodzie banku kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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 po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

NIE DOTYCZY

2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

NIE DOTYCZY

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

- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości,
- 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;
- pozwoleniem na budowę, albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno - budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie 2 (dwa) lata, a w przypadku:
 - a/ prowadzenia działalności przez okres krótszy niż 2 (dwa) lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b/ realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- projektem budowlanym;
- decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- zaświadczeniem o samodzielności lokalu
- aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu
- dokumentem wydanym przez bank kasę lub innego wierzyciela hipotecznego (w formie prawem przewidzianej) potwierdzającym zgodę lub zobowiązanie do jej udzielenia na bezobciążeniowe (bez hipoteki) wyodrębnienie Lokalu Mieszkalnego i przeniesienie jego własności na rzecz Nabywcy, po wpłacie pełnej ceny sprzedaży przez Nabywcę.- w przypadku obciążenia Nieruchomości hipoteką.

Każda osoba zainteresowana zawarciem z Deweloperem Umowy dotyczącej lokalu mieszkalnego/budynku budowanego w ramach opisanego przedsięwzięcia deweloperskiego ma prawo do zapoznania się w siedzibie Dewelopera w Nowym Folwarku przy ulicy Łąkowej 2 z ww. dokumentami, od poniedziałku do piątku w godzinach od 10:00 do 12:00.