

## PROSPEKT INFORMACYJNY

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu:	.....2026 rok
Numer wydania:	CH/JERZEGO JANOSIKA ...../W1
Dla:	ZADANIE INWESTYCYJNE
	Crocus Hill – etap. III
	ul. Jerzego Janosika 1, 1A, 1B, Szczecin (dz. 80/3)

## CZĘŚĆ OGÓLNA

### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	Master House Sp. z o.o. Sp. komandytowa / KRS 0000438125
Adres	ul. Lutniana 38, 71-425 Szczecin
Numer NIP REGON	NIP 9552340980      Regon 321294846
Numer telefonu	539 96 96 96, 539 97 97 97
Adres poczty elektronicznej	office@master-house.com.pl
Numer faksu	-----
Adres strony internetowej dewelopera	www.master-house.com.pl

### II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
<p><b>Master House Sp. z o.o. Sp. Komandytowa to działający od 2012 roku deweloper skoncentrowany na rynku zachodniopomorskim. Realizujemy projekty od znalezienia odpowiedniej lokalizacji do wydania Państwu kluczy do własnego lokalu mieszkalnego. Możemy pochwalić się realizacją projektów w oparciu o środki własne, co gwarantuje bezpieczeństwo inwestycji, wysoki standard wykonania oraz terminowość realizacji inwestycji.</b></p>	
<p><b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)</b></p>	
Adres	Baltic Park, Pogorzelica, ul. Wojska Polskiego 7A-7D
Data rozpoczęcia	10.01.2014 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	15.04.2015 roku
<p><b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b></p>	
Adres	Osiedle Sympatyczne, Warzymice, ul. Sympatyczna 1-4
Data rozpoczęcia	21.09.2016 roku

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	<b>16.02.2018 roku</b>
<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	<b>Baltic Park 2 – etap I, Pogorzelica, ul. Słoneczna 2A-C</b>
Data rozpoczęcia	<b>01.04.2019 roku</b>
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	<b>28.10.2020 roku</b>
<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	<b>Crocus Hill – etap I, Szczecin, ul. Jerzego Janosika 2, 2A</b>
Data rozpoczęcia	<b>16.02.2019 roku</b>
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	<b>30.08.2022 roku</b>
<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	<b>Crocus Hill – etap II, Szczecin, ul. Jerzego Janosika 3, 3A</b>
Data rozpoczęcia	<b>01.06.2021 roku</b>
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	<b>03.01.2024 roku</b>
<b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	<b>Baltic Park 2 – etap II, Pogorzelica, ul. Wojska Polskiego 9A, 9B</b>
Data rozpoczęcia	<b>01.04.2019 roku</b>
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	<b>28.03.2025 roku</b>

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 i numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1)</sup>	Województwo Zachodniopomorskie, Szczecin, ul. Jerzego Janosika 1, 1A, 1B, działka nr 80/3, obręb 1022		
Numer księgi wieczystej	SZ1S/00260950/6		
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	<b>Brak obciążenia hipotecznego, brak wniosków o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej.</b>		
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2)</sup>	Nie dotyczy		
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3)</sup>	<p>Wojewódzki Zakład Doskonalenia Zawodowego w Szczecinie (plac Kilińskiego 3),</p> <p>109 Szpital Wojskowy w Szczecinie (ul. Księdza Piotra Skargi 9/11),</p> <p>XIII Liceum Ogólnokształcące w Szczecinie (ul. Unisławy 26),</p> <p>Wydział Nauk Ścisłych i Przyrodniczych Uniwersytetu Szczecińskiego (ul. Wąska 13),</p> <p>Budynek biurowy (ul. Lutniana 39),</p> <p>Budynek biurowy Aloha (ul. J. Janosika 17),</p> <p>Urząd Miasta Szczecin (ul. Plac Armii Krajowej 1).</p>		
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	<table border="1"> <tr> <td>Plan ogólny gminy</td> <td><b>Brak uchwalonego planu ogólnego gminy. Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 roku.)</b></td> </tr> </table>	Plan ogólny gminy	<b>Brak uchwalonego planu ogólnego gminy. Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 roku.)</b>
Plan ogólny gminy	<b>Brak uchwalonego planu ogólnego gminy. Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 roku.)</b>		

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

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

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

	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	<b>Brak uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</b>
	Miejscowy plan odbudowy	<b>Brak uchwalonego miejscowego planu odbudowy</b>
	Inne <sup>4)</sup>	<p><b>Uchwała nr XLIV/1227/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 22 listopada 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Szczecin (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2022 r. poz. 5312).</b></p> <p><b>Uchwała Nr XVII/214/20 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 24 czerwca 2020 r. zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego.</b></p>
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	<b>Brak planu.</b>
	Maksymalna intensywność zabudowy	<b>Brak planu.</b>
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	<b>Brak planu.</b>
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>Brak planu.</b>
	Maksymalna wysokość zabudowy	<b>Brak planu.</b>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>Brak planu.</b>
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<b>Brak planu.</b>
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<b>Brak planu.</b>

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

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

	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	<b>Brak planu.</b>
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<b>Brak planu.</b>
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	<b>Brak planu.</b>
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<b>Brak planu.</b>
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<b>Brak planu.</b>
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>5)</sup>	Przeznaczenie terenu	<b>W odległości do 100 m od działki nr 80/3 (od południa, zachodu i północy – z wyjątkiem działek nr 80/1 i 80/2) znajdują się działki, dla których obowiązuje zmiana planu S.16 (Uchwała nr XV/480/99 Rady Miasta Szczecin z dnia 25.10.1999 roku). Działki te objęte są terenem elementarnym o symbolu S.P.06, dla którego funkcją dominującą jest mieszkalnictwo. Od wschodu działki w odległości do 100 m nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.</b>
	Maksymalna intensywność zabudowy	<b>Nie wskazano dopuszczalnego procentu zabudowy działek sąsiednich. Jednocześnie wskazano, że minimalny udział powierzchni ekopozytywnych ma wynosić 50% całego terenu.</b>  <b>W załączniku nr 1 do Decyzji nr 146/18 o warunkach zabudowy dla terenu położonego przy ul. Jerzego Janosika 2, 2A, 3, 3A (dz. nr 80/1 i 80/2 obręb 1022) w Ustaleniach analizy wykazano, że średni wskaźnik zabudowy w obszarze analizowanym (terenów otaczających) wynosi 56%.</b>

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

	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Zakazuje się lokalizacji nowych obiektów budownictwa mieszkaniowego o intensywności powyżej 0,6.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie wskazano dopuszczalnego procentu zabudowy działek sąsiednich. Jednocześnie wskazano, że minimalny udział powierzchni ekopozytywnych ma wynosić 50% całego terenu.  W załączniku nr 1 do Decyzji nr 146/18 o warunkach zabudowy dla terenu położonego przy ul. Jerzego Janosika 2, 2A, 3, 3A (dz. nr 80/1 i 80/2 obręb 1022) w Ustaleniach analizy wykazano, że średni wskaźnik zabudowy w obszarze analizowanym (terenów otaczających) wynosi 56%.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość nowej zabudowy 11 m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalny udział powierzchni ekopozytywnych 50% całego terenu.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa, modernizacja lub zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego, jest warunkowana z zastrzeżeniem ustaleń 12.3. i 12.4. umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych. Wskaźniki potrzeb parkingowych, o których mowa powyżej oraz zasady innych rozwiązań problemu potrzeb parkingowych, o których mowa w ustaleniu 12.3. określa Rada Miejska w odrębnej uchwale.
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	Decyzja Nr 146/18 o warunkach zabudowy. Rodzaj inwestycji: Budowa zespołu 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych i 1 budynku mieszkalno-usługowego (usługi nieuciążliwe, w tym handel o powierzchni sprzedaży do 400 m <sup>2</sup> ) wraz z parkingami podziemnymi (powierzchnia użytkowa miejsc parkingowych powyżej 0,5

		ha) oraz budowa urządzeń infrastruktury technicznej i zagospodarowanie terenu przy ul. Janosika 1 w Szczecinie.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	<p>Szerokość elewacji frontowych od frontu działki (ul. Janosika): budynku frontowego w przedziale 37-85 m z zastrzeżeniem zróżnicowania elewacji frontowej, pozostałych budynków w przedziale 37-49 m.</p> <p>Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (attyki): budynku frontowego w przedziale 16-17 m (5 kondygnacji), pozostałych budynków w przedziale 13-17 m (4-5 kondygnacji, przy czym ewentualna piąta kondygnacja w licu lub wycofana o min. 1,5 m). Dopuszcza się wprowadzenie w budynku frontowym jednej lub dwóch dodatkowych kondygnacji (szóstej i siódmej) pod warunkiem ich wycofania w stosunku do lica budynku od frontu o minimum 1,8 m. Całkowita wysokość budynku frontowego w najwyższym miejscu nie przekraczająca 24 m.</p>
	forma architektoniczna	<p>Elewacja frontowa budynku frontowego powinna mieć jednolitą płaszczyznę, bez nadwieszów czy balkonów. Dopuszcza się cofnięcia na całej wysokości, obejmujące maksymalnie 20% szerokości elewacji. Poza tym zróżnicowanie elewacji frontowej budynku frontowego (konieczne dla uniknięcia monotonii przy szerokiej bryle), powinno dotyczyć użytych materiałów, faktury, koloru itp.</p> <p>Geometria dachów: dachy płaskie.</p>
	usytuowanie linii zabudowy	<p>Nowa zabudowa ma być usytuowana równolegle do osi jezdni ul. Janosika (linia zabudowy dla budynku frontowego w odległości około 3,7-4,2 m w centralnej części tego frontu; stanowi ona nieprzekraczalną linię zabudowy budynków sytuowanych w głębi działki).</p>

	intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik zabudowy działki: maksymalnie 47%.
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z Decyzją z dnia 08.12.2014r. znak WGKiOŚ-II.6220.58.2017.DD, UNP: 71294/WGKiOŚ/-XLV/17, o środowiskowych uwarunkowaniach, Prezydent Miasta Szczecin stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.
	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	Realizacja inwestycji nie może naruszać interesu prawnego osób trzecich, ani powodować pogorszenia warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości. W szczególności nie może ona ograniczać dostępu światła do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w budynkach sąsiednich.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>Obsługa komunikacyjna inwestycji powinna odbywać się z ul. Janosika, po przebudowie skrzyżowania z ul. Kilińskiego i Wąską.</p> <p>W celu budowy lub przebudowy zjazdów należy zgodnie z art. 20 pkt. 8i art. 29 ust. 1 ustawy o drogach publicznych uzyskać zezwolenie zarządcy drogi w drodze decyzji administracyjnej.</p> <p>Na etapie pozwolenia na budowę należy wykazać się dostępem do drogi publicznej – służebność przechodu i przejazdu na działce nr 81/9 obręb 1022 na rzecz działki nr 80 obręb 1020 (obecnie działki nr 80/1, 80/2, 80/3).</p> <p>Wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych (w tym wbudowanych w obiekty) – liczona wg następujących wskaźników: 0,8 mp / mieszkanie, 1 mp / 100 m<sup>2</sup> powierzchni</p>

		<p>sprzedaży sklepów o powierzchni 400 m<sup>2</sup>, 1 mp / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pozostałych usług.</p>
	<p>warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p>	<p>Sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć elektroenergetyczną, wg. warunków wydawanych przez zarządcę sieci.</p> <p>Sposób zaopatrzenia w wodę – w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć wodociągową, wg. warunków wydawanych przez zarządcę sieci.</p> <p>Sposób odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych – do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji, wg. warunków wydawanych przez zarządcę sieci.</p> <p>Sposób zaopatrzenia w energię ciepłą – w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć ciepłowniczą, wg. warunków wydawanych przez zarządcę sieci.</p> <p>Przez działkę inwestycyjną przebiega czynna sieć kanalizacji ogólnospławnej, która koliduje z planowaną inwestycją. Należy dokonać przebudowy kanału w porozumieniu ze ZWiK ze środków własnych po zawarciu umowy.</p>
	<p>minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej</p>	<p>Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wynosi 25%.</p>
	<p>nadziemna intensywność zabudowy</p>	<p>Wskaźnik zabudowy działki: maksymalnie 47%.</p>
	<p>wysokość zabudowy</p>	<p>Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (attyki): budynku frontowego w przedziale 16-17 m (5 kondygnacji), pozostałych budynków w przedziale 13-17 m (4-5 kondygnacji, przy czym ewentualna piąta kondygnacja w licu lub wycofana o min. 1,5 m). Dopuszcza się wprowadzenie w budynku frontowym jednej lub dwóch dodatkowych kondygnacji (szóstej i siódmej) pod warunkiem ich wycofania w stosunku do lica budynku od frontu o minimum 1,8 m. Całkowita wysokość budynku</p>

		frontowego w najwyższym miejscu nie przekraczająca 24 m.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>6)</sup> , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	<p>Zgodnie z pismem z dnia 08.10.2025 roku (Znak: WOŚr-IV.604.76.2025), wydanym przez Prezydenta Miasta Szczecin.</p> <p>Zgodnie z pismem z dnia 13.10.2025 roku (Znak: BIP-S.1431.50.90.2025.AD RKP-223711-2025), wydanym przez Prezydenta Miasta Szczecin.</p>
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	
	miejscowych planach odbudowy	
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	
	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	<p>Zgodnie z pismem z dnia 08.10.2025 roku (Znak: WOŚr-IV.604.76.2025), wydanym przez Prezydenta Miasta Szczecin.</p> <p>Zgodnie z pismem z dnia 13.10.2025 roku (Znak: BIP-S.1431.50.90.2025.AD RKP-223711-2025), wydanym przez Prezydenta Miasta Szczecin.</p>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych		
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej		
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej		
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej		
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego		

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

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	<b>Decyzja nr 1902/19 z dnia 18.12.2019 roku wydana przez Prezydenta Miasta Szczecin znak WUiAB-II.6740.516.2019.GW; UNP: 59415/WUiAB/-I/19 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę i rozbiórkę obejmująca budowę zespołu 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych i 1 budynku mieszkalno-usługowego, instalacji zewnętrznych: wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, oświetlenia terenu, przebudowę sieci kanalizacji ogólnospławnej i elektroenergetycznej oraz rozbiórkę starej trafostacji wraz z zagospodarowaniem terenu przy ul. Jerzego Janosika 1 w Szczecinie (działka nr 80 z obręb 1022).</b>	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	<b>Nie dotyczy – obiekt w trakcie budowy.</b>	
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	<b>Nie dotyczy.</b>	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	<b>Nie dotyczy.</b>	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	<b>Termin rozpoczęcia robót budowlanych: 03.11.2025r. Planowany termin zakończenia robót budowlanych: 31.12.2028r.</b>	
	Liczba budynków	<b>Etap III – 1 budynek mieszkalno-usługowy.</b>

\* Niepotrzebne skreślić.

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego		<p><b>Cale przedsięwzięcie deweloperskie będzie składać się z 5 budynków, a samo przedsięwzięcie zostało podzielone na 3 zadania inwestycyjne:</b></p> <p><b>I etap – 2 budynki mieszkalne,</b></p> <p><b>II etap – 2 budynki mieszkalne,</b></p> <p><b>III etap – 1 budynek mieszkalno-usługowy.</b></p>
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	<p><b>Minimalna odległość pomiędzy:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- budynkami A i B (I etap) – 15,06 m,</li> <li>- budynkami C i D (II etap) – 14,56 m,</li> <li>- budynkami A i C – 14,15 m,</li> <li>- budynkami B i D – 22,57 m,</li> <li>- budynkiem B i budynkiem E (III etap) – 16,10 m,</li> <li>- budynkiem D i budynkiem E (III etap) – 18,32 m.</li> </ul>
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<b>Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych zostanie ustalona zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997.</b>	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – środki własne, wpłaty od Nabywców	<b>Środki własne Dewelopera - 21%</b> <b>Wpłaty od Nabywców - 79%</b>
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	<b>Nie dotyczy.</b>
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	<del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</del>

	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7</sup>	<b>Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2025r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz</b>
--	--	---

\* Niepotrzebne skreślić.

<sup>7</sup> Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym..

		Gwarancyjny (Dz. U. z 2022r., poz. 1341) stawka wynosi 0,45%.
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – to zgodnie z art. 5 pkt 9 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1177) - należący do dewelopera rachunek powierniczy, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488) lub ustawie z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1278, 1394, 1407, 1723 i 1843), służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej albo w jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonym w jednej z tych umów.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy i na jego żądanie Bank 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.</li> <li>2. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego, określonego w jego harmonogramie. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego.</li> <li>3. Wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów zadania inwestycyjnego, określonych w jego harmonogramie.</li> <li>4. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego, określonego w jego harmonogramie.</li> <li>5. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów.</li> <li>6. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek.</li> <li>7. 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.</li> <li>8. W związku z realizacją przez Dewelopera umowy deweloperskiej Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu mieszkalnego.</li> <li>9. W przypadku zakończenia ostatniego etapu zadania inwestycyjnego, określonego w harmonogramie, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe</li> </ol>	

	<p>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, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.</p> <p>10. Bank lub kasa dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych.</p>
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>ING Bank Śląski S.A.</p>
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<p><b>Harmonogram dla budynku przy ul. Jerzego Janosika 1, 1A, 1B:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 10% szacunkowych kosztów - Nabycie praw do nieruchomości, prace projektowe (projekt budowlany), uzyskanie pozwolenia na budowę, zabezpieczenie wykopu – do 01.03.2026r.</li> <li>2. 10% szacunkowych kosztów - Roboty ziemne, Wykonanie fundamentów; wykonanie ścian i stropu garażu (kondygnacja -1) - 50% zawansowania- do 29.07.2026r.</li> <li>3. 10% szacunkowych kosztów – Roboty ziemne; wykonanie fundamentów; wykonanie ścian i stropu garażu (kondygnacji -1) 50%/100% zawansowania - do 27.10.2026r.</li> <li>4. 10% szacunkowych kosztów - Wykonanie konstrukcji kondygnacji naziemnych budynku - 50% zawansowania- do 24.02.2027r.</li> <li>5. 10% szacunkowych kosztów – Wykonanie konstrukcji kondygnacji naziemnych budynku – 50%/100% zaawansowania - do 24.06.2027r.</li> <li>6. 10% szacunkowych kosztów – Montaż stolarki okiennej - 30%; Wykonanie ścianek działowych - 40%; pokrycie dachu - 40% zaawansowania – do 22.10.2027r.</li> <li>7. 10% szacunkowych kosztów – Montaż stolarki okiennej – 60%/90%; Wykonanie ścianek działowych – 40%/80%; pokrycie dachu – 50%/90% Wykonanie instalacji elektrycznych i teletechnicznych (okablowanie podtynkowe) - 25%; wykonanie tynków - 20%, elewacje 30% - zaawansowania – do 19.02.2028r.</li> <li>8. 10% szacunkowych kosztów – Montaż stolarki okiennej – 10%/100%; Wykonanie ścianek działowych – 20%/100%; pokrycie dachu – 10%/100%; elewacje – 40%/70%, Wykonanie instalacji elektrycznych i teletechnicznych (okablowanie podtynkowe) – 25%/50%; instalacji sanitarnych (podposadzkowe orurowanie) – 30%; wykonanie tynków – 25%/45%; posadzek – 25%; zaawansowania – do 18.06.2028r.</li> <li>9. 10% szacunkowych kosztów – Wykonanie instalacji elektrycznych i teletechnicznych (okablowanie podtynkowe) – 45%/95%; instalacji sanitarnych (podposadzkowe orurowanie) – 60%/90%; wykonanie wykonanie tynków – 45%/90%; posadzek – 65%/90%; montaż wewnętrznej stolarki drzwiowej - 50%; wykończenie części wspólnych – 50%; montaż wind - 50%, balustrady 50% zaawansowania – do 16.10.2028r.</li> <li>10. 10% szacunkowych kosztów – Zakończenie robót budowlanych i instalacyjnych i montażowych, wykończenie części wspólnych 50%/100% i uzyskanie PnU – do 31.12.2028r.</li> </ol>
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>Nie dopuszcza się waloryzacji ceny.</p> <p>Cena może ulec zmianie w następujących przypadkach:</p>

	<p>- zmiany bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa zmieniających stawkę lub sposób obliczania podatku od towarów i usług VAT z mocy samego prawa. W razie podwyższenia lub obniżenia stawki podatku od towarów i usług VAT powyżej lub poniżej 8% do ustalonej ceny netto zostanie doliczony podatek VAT w odpowiednio obowiązującej wysokości lub w odpowiednio obowiązujący sposób. Zmiana ceny nie będzie dotyczyć tej części ceny, która została już zapłacona Deweloperowi, chyba że zmiany bezwzględnie obowiązujących przepisów dotyczących sposobu naliczania podatku VAT dotyczyć będą również części ceny już uregulowanej,</p> <p>- wystąpienia różnicy pomiędzy powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego wynikającą z dokumentacji technicznej a ustaloną w wyniku obmiaru powykonawczego ustaloną zgodnie z zapisami umowy deweloperskiej. W przypadku stwierdzenia różnic pomiędzy ostateczną powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego a powierzchnią użytkową wskazaną w umowie deweloperskiej, cena ulegnie automatycznie proporcjonalnemu podwyższeniu albo obniżeniu, bez konieczności sporządzania zmiany do niniejszej umowy,</p> <p>- dokonanego na wniosek Strony Nabywającej zmiany standardu wykończenia i wyposażenia lokalu mieszkalnego, w stosunku do standardu przewidzianego w umowie deweloperskiej,</p> <p>- wykonania na wniosek Strony Nabywającej robót dodatkowych w stosunku do przewidzianych w umowie deweloperskiej.</p> <p>Zmiany ceny wskazane powyżej nie będą stanowić podstawy do zmiany umowy deweloperskiej, a ostateczna cena z nich wynikła zostanie potwierdzona przez Strony w umowie przeniesienia własności.</p>
<p><b>WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM</b></p>	
<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 na podstawie art. 43 ust. 1 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1177) ma prawo odstąpić od Umowy deweloperskiej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ww. ustawy;</li> <li>2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 ww. ustawy;</li> <li>3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 ww. ustawy lub art. 22 ww. ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;</li> <li>4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy deweloperskiej;</li> <li>5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;</li> <li>6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z umowy;</li> </ol>

- 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 ww. 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 ww. ustawy;
  - 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ww. ustawy;
  - 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ww. ustawy;
  - 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ww. ustawy;
  - 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;
  - 13) gdy ostateczna (faktyczna) powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego określona zgodnie z zapisami umowy deweloperskiej będzie się różniła od powierzchni użytkowej wskazanej w umowie deweloperskiej o więcej niż +/- 2,5 %, z zastrzeżeniami wskazanymi w innych paragrafach umowy deweloperskiej;
  - 14) gdy nastąpi podwyższenie ceny w stosunku do kwoty wskazanej w umowie deweloperskiej, z zastrzeżeniami wskazanymi w innych paragrafach umowy deweloperskiej;
2. W przypadkach o których mowa w ust. 1 pkt 1-5 powyżej Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.
  3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 powyżej przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, 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 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ww. ustawy.
  5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8 powyżej, Strona Nabywająca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.
  6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ww. ustawy.
  7. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 13 powyżej, Strona Nabywająca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 14 dni od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o zmianie powierzchni.
  8. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 14 powyżej, Strona Nabywająca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 14 dni od dnia poinformowania Strony Nabywającej przez Dewelopera o zmianie ceny.

9. Deweloper na podstawie art. 43 ust. 7 ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, 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.
10. Deweloper na podstawie art. 43 ust. 8 ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
11. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1 powyżej, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.
12. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Strony Nabywającej o odstąpieniu od umowy, zwrócić Stronie Nabywającej środki wypłacone Deweloperowi przez bank lub kasę z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej. Natomiast środki znajdujące się na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym zostaną zwrócone na zasadach wskazanych w art. 18 ust. 1 i ust. 2 oraz art. 19 ust. 1 i 2 ww. ustawy.
13. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 ustawy deweloperskiej, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.
14. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia, o którym mowa w art. 38 ust. 2 ww. ustawy, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
15. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 ww. ustawy, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia, o którym mowa w art. 38 ust. 2 ustawy deweloperskiej.
16. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej w wypadkach wyżej wskazanych przez którąkolwiek ze stron umowy:
  - 1) każda ze stron ma prawo żądać na zasadach ogólnych odszkodowania;
  - 2) Nabywca zobowiązany jest do zwrotu Deweloperowi przedmiotowego lokalu (w stanie niepogorszonym i wolnym od osób i rzeczy, a także wolnym od jakichkolwiek obciążeń) na pierwsze jego wezwanie i w terminie 14 dni od otrzymania wezwania, o ile do dnia odstąpienia od niniejszej umowy objęła go w posiadanie;
  - 3) zwrot wpłaconych przez Nabywcę środków pieniężnych nastąpi z mieszkaniowego rachunku powierniczego na zasadach wskazanych w art. 18 ust. 1 i ust. 2 oraz art. 19 ust. 1 i 2 ww. ustawy, a w przypadku wypłaty

	<p>przez bank części wpłaconych środków na rzecz Dewelopera zastosowanie znajdują postanowienia pkt 4 poniżej;</p> <p>4) Deweloper zwróci Nabywcy wpłacone przez nią środki w wysokości nominalnej, na następujących zasadach:</p> <p>a) w przypadku odstąpienia przez Nabywcę - przelewem na wskazany przez niego rachunek bankowy, w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy,</p> <p>b) w przypadku odstąpienia przez Dewelopera - przelewem na wskazany przez Nabywcę rachunek bankowy, w terminie 30 dni licząc od dnia doręczenia Deweloperowi zgody na wykreślenie roszczenia, o której mowa w ust. 15 powyżej, do której będzie dołączone pismo ze wskazaniem rachunku bankowego do zwrotu wpłaconej do tego momentu ceny,</p> <p>c) zwrot środków nastąpi z uwzględnieniem obowiązku naliczenia lub zwrotu kar umownych lub odsetek zgodnie z postanowieniami umowy deweloperskiej, a ponadto Deweloper niezwłocznie wystawi i doręczy Nabywcy faktury korygujące, które Nabywca jest zobowiązana niezwłocznie podpisać i zwrócić Deweloperowi.</p> <p>17. Jeżeli którakolwiek ze stron nie przystąpi do odbioru lokalu w terminie określonym w umowie deweloperskiej, pomimo prawidłowego wezwania zgodnie z postanowieniami umowy deweloperskiej, druga strona może żądać zapłaty kary umownej w wysokości 0,01% wpłaconych na poczet ceny kwot brutto, za każdy kolejny dzień po upływie tego terminu, przy czym łączna wysokość naliczonej kary nie może przekroczyć 3% ceny brutto.</p> <p>18. Jeżeli którakolwiek ze stron nie przystąpi do zawarcia umowy przeniesienia w terminie określonym w umowie deweloperskiej, pomimo prawidłowego wezwania zgodnie z postanowieniami umowy deweloperskiej, druga strona może żądać zapłaty kary umownej w wysokości 0,01% wpłaconych na poczet ceny kwot brutto, za każdy kolejny dzień liczony od upływu 120 dni licząc od dnia wskazanego terminu przeniesienia określonego w umowie deweloperskiej, przy czym łączna wysokość naliczonej kary nie może przekroczyć 3 % ceny brutto.</p> <p>19. W przypadku niewydania przez Nabywcę Deweloperowi lokalu w terminie wskazanym w ust. 16 pkt 2 powyżej, Deweloper może żądać od Nabywcy zapłaty kary umownej w wysokości 200,- PLN za każdy dzień opóźnienia w wydaniu lokalu, przy czym łączna wysokość naliczonej kary nie może przekroczyć 3 % ceny brutto.</p> <p>20. Obowiązki zapłaty kary umownej określone w ust. 17-19 powyżej nie wygasają pomimo odstąpienia od niniejszej umowy na podstawie jej postanowień przez którąkolwiek ze stron, a ponadto każda ze stron ma prawo żądać na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej.</p>
--	--

#### INNE INFORMACJE

I. Informacja: **Nie dotyczy. W chwili obecnej brak takiego zobowiązania.**

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

wraz z domem jednorodzinny 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;

- 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.

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
  - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
  - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu – NIE DOTYCZY;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu – NIE DOTYCZY;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu – NIE DOTYCZY;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
  - a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny 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, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje – 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 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec **ING Bank Śląski S.A.**,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- **ING Bank Śląski S.A** korzysta także z następujących znaków towarowych: R.165961, numer R.312989 numer R.309355.

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488).

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.

**Osoby zainteresowane zawarciem umowy rezerwacyjnej/umowy deweloperskiej mogą zapoznać się z ww. dokumentami w Biurze Sprzedaży mieszczącym się w Szczecinie przy ul. Lutnianej 38/70, 71-425 Szczecin, od poniedziałku do piątku w godz. 9.00-16.00 po uprzednim umówieniu się. W celu wcześniejszego umówienia spotkania należy skontaktować się pod numerem telefonu 539 96 96 96 lub 539 97 97 97.**

## CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

<p>Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</p>	<p>..... zł brutto – w tym VAT 8%.</p> <p><b>Cena powyższa zawiera udział we współwłasności części wspólnych nieruchomości oraz inne prawa związane z lokalem.</b></p> <p><i>[opcja: w przypadku gdy z lokalem związane jest pomieszczenie przynależne lub prawo do wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego]: Cena lokalu mieszkalnego nie uwzględnia ceny pomieszczenia przynależnego – komórki lokatorskiej nr ..... mieszczącej się w hali garażowej (wynoszącej ..... złotych brutto), ceny pomieszczenia przynależnego – boksu rowerowego nr ..... mieszczącego w hali garażowej (wynoszącej ..... złotych brutto) oraz ceny miejsca postojowego nr..... w hali garażowej (wynoszącego ..... złotych brutto), które nie są zależne od powierzchni.</i></p>
---	---

Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	..... m <sup>2</sup>	
Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	..... zł/m <sup>2</sup> brutto – w tym VAT 8%	
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	30.06.2029r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo 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	Liczba kondygnacji	<p><b>Budynek posiada:</b></p> <p><b>1 kondygnację podziemną (z halą garażową na poziomie -1 z miejscami postojowymi, z pomieszczeniami technicznymi, komórkami lokatorskim i boksami rowerowymi), z wjazdem od strony działki 80/1,</b></p> <p><b>7 kondygnacji nadziemnych (parter + 6 pięter).</b></p> <p><b>W poziomie 1 kondygnacji „parter” zaprojektowano usługi dostępne od strony ul. Janosika oraz od strony działki 81/9 oraz halę garażową z miejscami postojowymi, z pomieszczeniami technicznymi, komórkami lokatorskim i boksami rowerowymi, z wjazdem od strony działki 80/1. Na tej samej kondygnacji zaprojektowano główne wejście do klatki mieszkalnej E1 (od strony działki 80/1) oraz do klatki E2 (od ulicy J. Janosika). Wejście do klatki E3 oraz drugie wejścia do klatki E1 i E2 dostępne są z poziomu 2 kondygnacji „I piętra” od wnętrza projektowanego zespołu. Kondygnacje 2, 3, 4, 5, 6 i 7 są kondygnacjami wyłącznie mieszkalnymi.</b></p>
	Technologia wykonania	<b>Budynek mieszkalny wielorodzinny trzyklatkowy z usługami w poziomie parteru, z dźwigami</b>

		<p>osobowymi obsługującymi wszystkie kondygnacje. 7 kondygnacji nadziemnych, jedna kondygnacja podziemna (z halą garażową). Stropy monolityczne żelbetowe, dach monolityczny żelbetowy płaski. Budynki wykonane w technologii tradycyjnej, ściany zewnętrzne kondygnacji podziemnych żelbetowe, ściany kondygnacji nadziemnych żelbetowe lub/i murowane. Trzon windy monolityczny żelbetowy. Elewacja w technologii „lekkiej mokrej”</p>
	<p>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</p>	<p><b>Zakres i standard prac wykończeniowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych.</b></p> <p><b><u>Konstrukcja i wykończenie zewnętrzne</u></b></p> <p><b>Konstrukcja budynków:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stropy monolityczne żelbetonowe,</li> <li>- trzon windy monolityczny żelbetonowy,</li> <li>- stropodach monolityczny żelbetonowy,</li> <li>- ściany zewnętrzne kondygnacji podziemnych monolityczne żelbetowe,</li> <li>- ściany zewnętrzne kondygnacji nadziemnych żelbetowe lub/i murowane z bloczków wapienno - piaskowych gr. 24cm,</li> <li>- ściany wewnętrzne konstrukcyjne i wypełniające żelbetowe lub/i murowane z bloczków wapienno - piaskowych gr. 18 i 24cm,</li> <li>- ściany działowe mieszkań murowane z bloczków wapienno - piaskowych gr. 8 i 12 cm,</li> <li>- kominy i szachty murowane.</li> </ul> <p><b>Elewacja zewnętrzna:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ściany zewnętrzne budynku ocieplone styropianem gr. 22cm i wykończone tynkiem mineralnym malowanym farbą silikonową w technologii „lekkiej mokrej” lub/i wykończony tynkiem dekoracyjnym,</li> <li>- obróbki blacharskie,</li> <li>- parapety zewnętrzne.</li> </ul>

		<p><b>Stropodach:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- izolowany termicznie styropianem o grubości od 20 do 42 cm,</li> <li>- pokryty 2x papa termozgrzewalna,</li> <li>- odwodnienie dachu w systemie ciśnieniowym.</li> </ul> <p><b>Loggie, balkony i tarasy:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wykończone płytką gresową mrozoodporną,</li> <li>- balustrady szklane,</li> <li>- odwodnienie grawitacyjne,</li> <li>- izolacja przeciwwodna.</li> </ul> <p><b>Tarasy na gruncie:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wykończone częściowo płytką betonowa lub gresową,</li> <li>- balustrady szklane lub wygrozdzone ogrodzeniem systemowym (panelowym)</li> </ul> <p><b><u>Korytarze kondygnacji nadziemnych, klatki schodowe i przedsionki</u></b></p> <p><b>Klatki schodowe:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ściany częściowo docieplone wełną, szpachlowane lub tynkowane i pomalowane,</li> <li>- ściany i sufity częściowo w stanie surowym betonowym lub malowane,</li> <li>- balustrady klatek schodowych stalowe malowane proszkowo,</li> <li>- schody wykończone płytką gresową,</li> <li>- oświetlenie na klatkach schodowych sterowane za pomocą czujników ruchu.</li> </ul> <p><b>Holl, korytarze i przedsionki kondygnacji nadziemnych:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ściany ocieplone wełną otynkowane i wykończone tapetą lub/i malowane farbą zmywalną, częściowo z elementami dekoracyjnymi w postaci okładzin lub/i częściowo w stanie surowym betonowym,</li> <li>- sufity częściowo ocieplone wełną i malowane farbą,</li> <li>- posadzki korytarzy wykończone wykładziną lub/i płytkami,</li> <li>- drzwi wejściowe do budynku aluminiowe,</li> <li>- skrzynki na listy,</li> </ul>
--	--	--

		<p>- oświetlenie w hollu, korytarzach i przedsionkach sterowane za pomocą czujników ruchu.</p> <p><b><u>Wykończenie kondygnacji podziemnej</u></b></p> <p><b>Przedsionki:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ściany częściowo ocieplone wełną i w stanie surowym lub/i malowane farbą zmywalną,</li> <li>- sufity częściowo ocieplone wełną, otynkowane i/lub zabudowane płytą GK, malowane farbą,</li> <li>- posadzki wykończone płytkami gresowymi lub posadzką betonową,</li> <li>- oświetlenie sterowane za pomocą czujników ruchu.</li> </ul> <p><b>Komórki lokatorskie i boksy rowerowe na poziomie -1 i parterze:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ściany żelbetowe i murowane, w części wykonane jako ażurowe, nietynkowane,</li> <li>- posadzka betonowa,</li> <li>- drzwi do komórek stalowe, jednoskrzydłowe.</li> </ul> <p><b>Hala garażu podziemnego:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ściany zewnętrzne żelbetowe monolityczne,</li> <li>- posadzka betonowa,</li> <li>- bramy garażowe wjazdowe do hal segmentowe, sterowane radiowo,</li> <li>- na poziomie -1 brama pożarowa.</li> </ul> <p><b><u>Instalacje wewnętrzne</u></b></p> <p><b>Instalacje wewnętrzne w budynku:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- instalacja grzewcza zasilana z miejskiej sieci ciepłowniczej,</li> <li>- instalacja wodociągowa zasilana z sieci miejskiej,</li> <li>- odprowadzenie kanalizacji deszczowej i sanitarnej do miejskiej sieci kanalizacyjnej,</li> <li>- instalacja elektryczna,</li> <li>- teletechniczna,</li> <li>- domofonowa,</li> <li>- monitoring.</li> </ul> <p><b><u>Instalacje zewnętrzne</u></b></p>
--	--	--

		<p><b>Przyłącza wod – kan.:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej,</li> <li>- przyłącze wodociągowe zasilane z miejskiej sieci.</li> </ul> <p><b>Przyłącze ciepłownicze:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sieć ciepłownicza zasilana z miejskiej sieci (Szczecińska Energetyka Ciepła).</li> </ul>
	Liczba lokali w budynku	<p><b>Klatka E1: 53 lokali mieszkalnych, 24 komórek lokatorskich, które będą stanowić pomieszczenia przynależne.</b></p> <p><b>Klatka E2: 60 lokali mieszkalnych, 37 komórek lokatorskich, które będą stanowić pomieszczenia przynależne.</b></p> <p><b>Klatka E3: 39 lokali mieszkalnych, 19 komórek lokatorskich, które będą stanowić pomieszczenia przynależne.</b></p> <p><b>Budynek E: 21 boksów rowerowych, które będą stanowić pomieszczenie przynależne.</b></p> <p><b>Budynek E: 11 lokali usługowych od ulicy Jerzego Janosika.</b></p>
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	<p><b>Budynek E: 41 miejsc parkingowych w hali garażowej na poziomie 0 (parter), 86 miejsc parkingowych w hali garażowej na poziomie -1 (w tym miejsca parkingowe wraz z przynależnym boksem rowerowym).</b></p>
	Dostępne media w budynku	<p><b>Energia elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna, instalacja teletechniczna multimedialna, instalacja domofonowa, monitoring części wspólnych.</b></p>
	Dostęp do drogi publicznej	<p><b>Działka nr 80/3, na której zostanie zrealizowany III etap inwestycji ma zapewniony</b></p>

	<p>dostęp do drogi publicznej poprzez:  - ulicę Jerzego Janosika (działkę nr 115),  - służebności przechodu, które zostały ustanowione poprzez działki: etapu I (działka nr 80/1) i etapu II (działka nr 80/2) inwestycji.</p>
<p>Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych</p>	<p>Lokal mieszkalny nr (numer budowlany .....), usytuowany na ..... piętrze (..... kondygnacji) w budynku przy ul. Jerzego Janosika 1 (1A, 1B)</p> <p>Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku określa plan lokalu, stanowiący załącznik numer 1 do niniejszego prospektu.</p>
<p>Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper</p>	<p>Lokal mieszkalny nr (numer budowlany .....) o powierzchni użytkowej wynoszącej według projektu budowlanego ..... m<sup>2</sup>, składający się z następujących pomieszczeń: ..... o powierzchni ..... m<sup>2</sup>, ..... o powierzchni ..... m<sup>2</sup>, ..... o powierzchni ..... m<sup>2</sup>. Standard wykończenia: deweloperski.</p> <p><i>[opcja] Do lokalu mieszkalnego przynależeć będzie komórka lokatorska/boks rowerowy o powierzchni ..... m<sup>2</sup> zlokalizowana na ..... kondygnacji.</i></p> <p>Załącznikiem do umowy rezerwacyjnej/umowy deweloperskiej jest:  - rzut mieszkania oraz jego usytuowanie na rzucie kondygnacji (załącznik nr 1),  <i>[opcja] - rzut pomieszczenia przynależnego oraz jego usytuowanie na rzucie kondygnacji (załącznik nr 2).</i></p> <p>Zakres i standard prac wykończeniowych lokali mieszkalnych.</p> <p><b><u>Opis inwestycji</u></b>  W ramach realizacji III etapu inwestycji Crocus Hill powstanie budynek mieszkalny wielorodzinny trzyklatkowy z usługami w poziomie parteru (w projekcie budowlanym oznaczone jako E), 8 kondygnacyjny (w tym 7 kondygnacji nadziemnych oraz jedną kondygnację podziemną), z dźwigami osobowymi obsługującymi wszystkie kondygnacje, z garażami podziemnymi, komórkami lokatorskimi, boksami rowerowymi, wydzielonymi pomieszczeniami na odpady, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu. W ramach zagospodarowania terenu zostaną wykonane: nasadzenia roślinne, ciągi piesze, oświetlenie. Ogródki zostaną wydzielone ogrodzeniami oraz żywopłotem lub murkiem oporowym. Brak ogrodzenia między realizowanymi etapami inwestycji.</p> <p><b><u>Wykończenie lokali mieszkalnych</u></b></p> <p><b>Lokale mieszkalne:</b></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ściany – tynk gipsowy maszynowy na mokro bez szpachlowania i bez malowania,</li> <li>- sufity – tynk gipsowy maszynowy na mokro, bez szpachlowania i bez malowania,</li> <li>- stolarka okienna PCV, a w wybranych mieszkaniach o numerach E.3.1.3, E.3.2.4, E.3.3.4, E.3.4.4, E.3.5.4, E.1.6.2, E.1.6.3, E.3.6.4, E.3.6.5 (w zakresie okien balkonowych zgodnie z kartą techniczną mieszkania) przesuwana stolarka PCV lub aluminiowa,</li> <li>- rolety zewnętrzne nad oknami i drzwiami balkonowymi tylko w wybranych mieszkaniach o numerach E.1.1.1, E.1.1.2, E.1.1.9, E.2.1.8, E.2.1.9, E.2.1.10, E.2.1.11, E.2.1.12, E.3.1.6 oraz nad oknami i drzwiami balkonowymi <b>tylko od strony ogródka</b> w mieszkaniach o numerach E.1.1.3, E.3.1.5 (pozostałe okna w mieszkaniach o numerach E.1.1.3, E.3.1.5 bez rolet zewnętrznych).</li> <li>- bez dostawy oraz montażu parapetów wewnętrznych,</li> <li>- podłogi – jastrych cementowy,</li> <li>- drzwi wejściowe do mieszkań,</li> <li>- bez drzwi wewnętrznych,</li> <li>- wentylacja wywiewna hybrydowa grawitacyjno mechaniczna, nawiew poprzez nawiewniki montowane w stolarcze okiennej.</li> </ul> <p><b>Instalacja elektryczna:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- indywidualna tablica mieszkaniowa,</li> <li>- oświetlenie: bez montażu opraw, ilość i rozmieszczenie punktów świetlnych zgodnie z kartą techniczną mieszkania,</li> <li>- gniazda: ilość gniazd zgodnie z kartą techniczną mieszkania, w kuchni – przyłączy trójfazowe do kuchenki elektrycznej.</li> </ul> <p><b>Instalacja grzewcza:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ogrzewanie z sieci miejskiej poprzez węzeł cieplny zlokalizowany w kondygnacji garażowej,</li> <li>- indywidualne opomiarowanie,</li> <li>- grzejniki panelowe w pokojach z głowicami termostaticznymi,</li> <li>- w łazience grzejnik drabinkowy z głowicą termostaticzną,</li> <li>- w wybranych pomieszczeniach mieszkań o numerach E.1.5.6, E.1.5.7, E.1.5.8, E.2.5.3, E.2.5.4, E.2.5.5, E.2.5.6, E.2.5.7, E.3.5.2, E.3.5.3, E.3.5.4, E.1.6.2, E.1.6.3, E.1.6.5, E.1.6.6, E.1.6.7, E.2.6.3, E.2.6.4, E.2.6.5, E.2.6.6, E.2.6.7, E.3.6.2, E.3.6.3, E.3.6.4 oraz E.3.6.5 grzejniki kanałowe (zgodnie z kartą techniczną mieszkania).</li> </ul> <p><b>Instalacja teletechniczna:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 podejście TV, 1 podejście internet,</li> <li>- domofon.</li> </ul> <p><b>Instalacja wodna:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- indywidualne opomiarowanie</li> <li>- rozprowadzenie instalacji natynkowo do przyborów (zgodnie z kartą techniczną mieszkania) zakończone korkami,</li> <li>- instalacja wody ogrodowej dla mieszkań z przedogródkami, brak osobnego opomiarowania,</li> <li>- łazienka, WC, aneks kuchenny bez osprzętu i baterii.</li> </ul> <p><b>Instalacja kanalizacyjna:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- instalacja kanalizacyjna bez rozprowadzenia do przyborów (wyjście z pionu kanalizacyjnego) zakończone zaślepką.</li> </ul>
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	<b>Brak – obiekt w budowie.</b>

Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Najpóźniej do dnia 30.06.2029 roku
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	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 osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

"MASTER HOUSE SP. Z O.O."  
 SPÓŁKA KOMANDYTOWA  
 ul. Lutnia 38, 71-425 Szczecin.....  
 NIP 955-234-09-80, REGON 321294846

KOMPLEMENTARIUSZ

*Lukasz Waszczuk*

#### Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. [opcja] Rzut kondygnacji z zaznaczeniem pomieszczenia przynależnego.
3. [opcja] Rzut hali garażowej z oznaczeniem miejsc postojowych i pomieszczeń przynależnych - kondygnacja podziemna (-1),
4. [opcja] Rzut hali garażowej z oznaczeniem miejsc postojowych i pomieszczeń przynależnych - kondygnacja naziemna (parter),
5. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego i planowanego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
6. Wzór umowy deweloperskiej.
7. Kopia pisma z Urzędu Miasta Szczecin z dnia 08.10.2025 roku (Znak: WOŚr-IV.604.76.2025).
8. Kopia pisma z Urzędu Miasta Szczecin z dnia 13.10.2025 roku (Znak: BIP-S.1431.50.90.2025.AD RKP-223711-2025).