

PLIK ZAWIERA  
DWA PROSPEKTY  
POSZCZEGÓLNYCH ETAPÓW  
INWESTYCJI

**Nad Odrą**

**ETAP I**

**ETAP II**

# PROSPEKT INFORMACYJNY PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO



Etap I



**WERSJA 18 z dnia 06.05.2026 r.**

**CZĘŚĆ OGÓLNA**

(sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym).

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

**I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

<b>DANE DEWELOPERA</b>	
Deweloper	<b>Celna Development I Sp. z o.o.</b>
Adres	Siedziba: 05-091 Ząbki, ul. Radzymińska 326 Biura Handlowe: ul. Zielonego Mostu 14/U2, 70-644 Szczecin ul. Starowiejska 52 lok.105, 80-534 Gdańsk ul. Radzymińska 326, 05-091 Ząbki ul. Kasprzaka 31/U12, 01-234 Warszawa
Numer NIP REGON	NIP 125-172-49-02 REGON 520370295
Numer telefonu	tel. (22) 77-17-555
Adres poczty elektronicznej	holding@jwc.pl
Numer faksu	brak
Adres strony internetowej dewelopera	jwc.pl/celna-nad-odra

**II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

<b>HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA</b>	
<b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)</b>	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak
<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak
<b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	SZCZECIN ul. Zielonego Mostu 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 dz. nr: 5/5 (ETAP 2) z obrębu 1086
Data rozpoczęcia	15.03.2022r
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	25.03.2025 r.
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 obrębu <sup>1)</sup>	SZCZECIN UL. Zielonego Mostu 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 dz. nr: 5/1 (ETAP 1) z obrębu 1086	
Numer księgi wieczystej	SZ1S/00105003/9	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie dotyczy	
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>	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)  Brak	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Plan obowiązujący w dniu wydania pozwolenia na budowę: <b>UCHWAŁA NR XII/270/11 RADY MIASTA SZCZECIN z dnia 24 października 2011 r.</b> <a href="https://e-dziennik.szczecin.uw.gov.pl/WDU_Z/2011/134/2418/Printable.html">https://e-dziennik.szczecin.uw.gov.pl/WDU_Z/2011/134/2418/Printable.html</a>  Plan obowiązujący: <b>UCHWAŁA NR XLVII/1301/23 RADY MIASTA SZCZECIN z dnia 7 marca 2023 r.</b> <a href="https://e-dziennik.szczecin.uw.gov.pl/WDU_Z/2023/1806/akt.pdf">https://e-dziennik.szczecin.uw.gov.pl/WDU_Z/2023/1806/akt.pdf</a>
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne <sup>4)</sup>	-
Przeznaczenie terenu	1) śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna z wyłączeniem: produkcji, usług produkcyjnych, składowania	

<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.

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

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (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.

PROSPEKT INFORMACYJNY  
 część ogólna  
 „Nad Odrą etap I”

<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>		<p>i przeładunku, zawierająca m.in. usługi: biurowe, finansowe, businessu, prawne, hotelarstwa, gastronomii, rozrywki, kultury, handlu, sportu, rekreacji i turystyki wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, usługi związane z żeglugą i jej obsługą, działalnością edukacyjną, usługi pobytu kwalifikowanego (klubowego), ochrony zdrowia – gabinety lekarskie, ośrodki pielęgnacyjne, rehabilitacji, odnowy biologicznej, małe ośrodki opieki nad dziećmi i osobami starszymi, mieszkalnictwo dopuszczalny udział powierzchni mieszkalnej do 50 % powierzchni całkowitej obiektów kubaturowych, zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej w kondygnacji przyziemia zakaz nie dotyczy przestrzeni recepcyjnych,                  2) w granicach obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem KP – nabrzeże wielofunkcyjne (m.in. o funkcji turystyczno – sportowej i dla jednostek pływających żeglugi śródlądowej) z dostępem ogólnym, w formie ciągu pieszo rowerowego z dopuszczeniem ograniczonego ruchu kołowego, sezonowe usługi: kultury, gastronomii, handlu, organizacja imprez i ekspozycji plenerowych                  3) sezonowe usługi: kultury, gastronomii, rozrywki, handlu, organizację imprez i ekspozycji plenerowych,</p>
	<p>Maksymalna intensywność zabudowy</p>	<p>Wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 8;</p>
	<p>Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy</p>	<p>wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 8;</p>
	<p>Maksymalna powierzchnia zabudowy</p>	<p>powierzchnia zabudowy do 75 % powierzchni terenu,</p>
	<p>Maksymalna wysokość zabudowy</p>	<p>wysokość zabudowy od 12,0 m do najwyższego poziomu dachu 24,0 m n.p.t., dopuszcza się ciąg elewacyjny o tej samej wysokości na długości do 35,0 m,</p>
	<p>Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej</p>	<p><b>Uchwała nie określa minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,</b>                  obowiązuje § 39. Warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:  <b>§ 39. [Powierzchnia terenu biologicznie czynnego]</b> Na działkach budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, budynki opieki zdrowotnej (z wyjątkiem przychodni) oraz oświaty i wychowania co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego, jeżeli inny procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
	<p>Minimalna liczba miejsc do parkowania</p>	<p><b>§ 6. 4:</b> wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych, z wyłączeniem terenów elementarnych wymienionych w pkt 4,                  budynki mieszkalne wielorodzinne 1 mp/1 mieszk.</p>
	<p>Warunki ochrony środowiska i zdrowia</p>	<p>Brak</p>

PROSPEKT INFORMACYJNY  
 część ogólna  
 „Nad Odrą etap I”

	ludzi, przyrody i krajobrazu	
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	W obszarze zagrożonym powodzią znajduje się wyłącznie fragment wydzielenia KP – nabrzeże wielofunkcyjne (m.in. o funkcji turystyczno – sportowej i dla jednostek pływających żeglugi śródlądowej) z dostępem ogólnym, w formie ciągu pieszo rowerowego z dopuszczeniem ograniczonego ruchu kołowego,
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej, 2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji, 3) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych,
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	1) obsługa z terenu S.M.8065.KD.D i/lub S.M.8043.KD.L, 2) poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem KP dopuszcza się obsługę przez służby ratownicze, komunalne, dojazdy związane z obsługą jednostek pływających oraz ruch dostawczy do usług usytuowanych wzdłuż nabrzeża, 4) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6;
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8043.KD.L, S.M.8065.KD.D, 2) istniejące sieci: elektroenergetyczna oraz kanalizacja deszczowa z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub przeniesienia w tereny: S.M.8043.KD.L, S.M.8065.KD.D, 3) istniejąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy stacji w nowej lokalizacji, 4) dopuszcza się budowę nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV, 5) budowa przyłączy wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i energii elektrycznej obsługujących stanowiska postojowe jednostek pływających.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od	Przeznaczenie terenu	<b>Tereny elementarne S.M.8047.MC, S.M.8049.MC:</b> wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i usługowa.
	Maksymalna intensywność zabudowy	wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 8;

granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>5)</sup>  zgodnie z:  <b>UCHWAŁA NR XLVII/1301/23 RADY MIASTA SZCZECIN z dnia 7 03 2023 r.</b>	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 8;																						
	Maksymalna wysokość zabudowy	<b>Teren elementarny S.M.8048.MC</b> 3) maksymalna wysokość zabudowy, zmienna do 24 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;  <b>Teren elementarny S.M.8049.MC</b> 4) maksymalna wysokość zabudowy 21 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;																						
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>Teren elementarny S.M.8048.MC</b> 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 80% w granicach działki budowlanej;  <b>Teren elementarny S.M.8049.MC</b> 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 85% w granicach działki budowlanej;																						
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>Teren elementarny S.M.8048.MC</b> minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%;  <b>Teren elementarny S.M.8049.MC</b> minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%;																						
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<b>4) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6;</b> <table border="1" data-bbox="746 1131 1481 1901"> <thead> <tr> <th>3) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych, z wyłączeniem terenów elementarnych wymienionych w pkt 4, określa tabela: L.p.</th> <th>Obiekt lub teren</th> <th>Wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych</th> <th>Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>budynki mieszkalne wielorodzinne</td> <td>0,5-1 mp/1 mieszkanie</td> <td>1 mp/50 mieszkań</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>hotele, pensjonaty</td> <td>0,5-1 mp/5 miejsc hotelowych</td> <td>1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp / hotel</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria</td> <td>nie więcej niż 1 mp/1 gabinet</td> <td>1 mp/5 gabinetów</td> </tr> </tbody> </table>				3) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych, z wyłączeniem terenów elementarnych wymienionych w pkt 4, określa tabela: L.p.	Obiekt lub teren	Wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	1	2	3	4	1.	budynki mieszkalne wielorodzinne	0,5-1 mp/1 mieszkanie	1 mp/50 mieszkań	2.	hotele, pensjonaty	0,5-1 mp/5 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp / hotel	3.	przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	nie więcej niż 1 mp/1 gabinet
3) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych, z wyłączeniem terenów elementarnych wymienionych w pkt 4, określa tabela: L.p.	Obiekt lub teren	Wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową																					
1	2	3	4																					
1.	budynki mieszkalne wielorodzinne	0,5-1 mp/1 mieszkanie	1 mp/50 mieszkań																					
2.	hotele, pensjonaty	0,5-1 mp/5 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp / hotel																					
3.	przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	nie więcej niż 1 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów																					

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

PROSPEKT INFORMACYJNY  
 część ogólna  
 „Nad Odrą etap I”

		4.	domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	nie więcej niż 1 mp/20 miejsc dla podopiecznych	1 mp/20 miejsc dla podopiecznych
		5.	kościół, kaplice	nie więcej niż 1 mp/20 miejsc siedzących	2 mp/obiekt
		6.	domy kultury	nie więcej niż 1 mp/100 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp
		7.	kina, teatry, opera, itp.	nie więcej niż 1 mp/10 miejsc siedzących	1 mp/200 miejsc siedzących
		8.	muzea, obiekty wystawowe, galerie itp.	nie więcej niż 1 mp/10 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie
		9.	uczelnie i inne obiekty dydaktyczne	nie więcej niż 1 mp/10 studentów/uczniów w przebywających jednocześnie	1 mp/100 studentów/uczniów przebywających jednocześnie
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	Nie dotyczy			
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:				
	gabaryty	Nie dotyczy			
	forma architektoniczna	Nie dotyczy			
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy			
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy			
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy			
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy			

PROSPEKT INFORMACYJNY  
 część ogólna  
 „Nad Odrą etap I”

	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości <sup>6)</sup> , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak
	miejscowych planach odbudowy	Brak
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	

<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.

PROSPEKT INFORMACYJNY  
 część ogólna  
 „Nad Odrą etap I”

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Budowa mostu nad Odrą Zachodnią wraz z układem drogowym na etapie przetargu na dokumentację projektową.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak
<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	Decyzja nr 23/22 z dnia 12.01.2022 roku wydana przez Prezydenta Miasta Szczecin na rzecz J.W. Construction Holding S.A. z siedzibą w Ząbkach., przeniesiona decyzją znak WAI B-II.6740.3.2.2022.BG na rzecz Celna Development I Sp. z o.o.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	25 marca 2025 roku	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. –	Nie dotyczy	

\* Niepotrzebne skreślić.

PROSPEKT INFORMACYJNY  
 część ogólna  
 „Nad Odrą etap I”

Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia: <b>16.02.2022 r.</b> Termin zakończenia: <b>17.01.2025 r.</b>	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Etap 1 1 budynek Teren inwestycji zlokalizowany jest w Szczecinie, przy ul. Zielonego Mostu 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, na działce o numerze ewidencyjnym 5/1 w obrębie Śródmieście 86. Od strony północno - zachodniej i zachodniej teren inwestycji graniczy z rzeką Odrą, od południowej z Kanalem Zielonym, natomiast od strony południowo-wschodniej przylega do ul. Celnej.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiar powierzchni lokalu mieszkalnego został dokonany zgodnie z normą PN ISO 9836:1997 (do powierzchni lokalu nie wlicza się ścianek nadających się do demontażu tj. n. p. ścianek działowych)	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Struktura finansowania: Wkład własny -20% Kredyt bankowy – 45% Wpłaty Klientów – 35%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Inwestycja była współfinansowana kredytem bankowym udzielonym przez Santander Bank Polska – umowa kredytów nr K01088/22 z 21.09.2022 r. Umowa kredytów została w całości spłacona i zamknięta w dniu 20.01.2025
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>	Dla umów zawartych do dnia 23.08.2025 - 0% Dla umów zawartych od dnia 23.08.2025 - 0,45%

<sup>7)</sup> Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) 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. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy

Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy funkcjonuje zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (dalej: „Ustawa”) - art. 16-19 które stanowią art. 16

1. W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3, bank lub kasa wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz:

- 1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo
- 2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3.

2. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach, bank lub kasa wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.

3. W związku z realizacją przez dewelopera umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4, bank lub kasa wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, z wyjątkiem kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów ostatniego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz:

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

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

art. 17

1. Bank lub kasa dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 i 3.

2. W trakcie kontroli bank lub kasa ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.

3. Koszty kontroli ponosi deweloper.

4. Kontrola obejmuje:

1) sprawdzenie, czy:

a) deweloper posiada tytuł własności albo prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, albo zgodę właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości na wpis roszczeń nabywcy, o których mowa w art. 38 ust. 2, w przypadku gdy deweloper nie jest właścicielem albo użytkownikiem wieczystym nieruchomości,

b) wobec dewelopera nie zostało wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne albo upadłościowe, przez weryfikację wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz informacji zawartych w Krajowym Rejestrze Zadłużonych,

c) deweloper posiada pozwolenie na budowę albo dokonał zgłoszenia budowy, o której 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,

d) planowane przez dewelopera przeznaczenie środków, które będą wypłacone z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13,

e) wydatkowanie środków wypłaconych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13,

f) deweloper nie zalega z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne,

	<p>g) deweloper uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców lub podwykonawców,</p> <p>h) deweloper dokonał wpłaty składki, o której mowa w art. 49, w należnej wysokości,</p> <p>i) deweloper nie zalega ze zobowiązaniami wobec nabywców, którzy w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego odstąpili od umowy na podstawie art. 43 ust. 1-6,</p> <p>j) deweloper nie zalega wobec Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego ze zobowiązaniem wynikającym z realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywcy w sytuacji, o której mowa w art. 48 ust. 1 pkt 6;</p> <p>2) ustalenie przez wyznaczoną przez bank lub kasę osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, czy deweloper zakończył określony w harmonogramie etap realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, polegające w szczególności na sprawdzeniu:</p> <p>a) wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy,</p> <p>b) udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu,</p> <p>c) uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy - w przypadku zakończenia robót budowlanych.</p> <p>5. Czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. d, f, g, i oraz j, są wykonywane na podstawie oświadczeń dewelopera.</p> <p>6. Przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 3 Ustawy, bank lub kasa przeprowadza czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. a, b, d oraz f-j oraz pkt 2, oraz przeprowadza weryfikację posiadania przez dewelopera:</p> <p>1) decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub zawiadomienia o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu, oraz</p> <p>2) zaświadczenia o samodzielności lokalu - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 lub 3.</p> <p>7. W przypadku:</p> <p>1) negatywnej oceny jednego z elementów określonych w ust. 4 pkt 1 lit. a, c-e oraz h lub pkt 2,</p> <p>2) braku oświadczeń dewelopera, na podstawie których są wykonywane czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. f, g, i oraz j,</p> <p>3) wszczęcia wobec dewelopera postępowania restrukturyzacyjnego albo upadłościowego, o którym mowa w ust. 4 pkt 1 lit. b</p> <p>- bank lub kasa wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, i wyznacza deweloperowi termin na usunięcie nieprawidłowości.</p> <p>8. Bank lub kasa wypłaca deweloperowi środki pieniężne, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, wyłącznie po usunięciu nieprawidłowości, o których mowa w ust. 7.</p> <p>9. Bank lub kasa może dokonać kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, także w zakresie szerszym niż określony w ust. 4, jeżeli wynika to z umowy zawartej z deweloperem.</p> <p><u>art. 18</u></p> <p>1. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez jedną ze stron, bank lub kasa wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów.</p> <p>2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 1080 i 1177) lub przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2020 r. poz. 814 i 1298 oraz z 2021 r. poz. 1080 i 1177).</p> <p><u>art. 19</u></p> <p>1. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, innego niż na podstawie art. 43, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym.</p> <p>2. Bank lub kasa wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w ust. 1.</p>
--	---

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	<b>Erste Bank Polska S.A.</b> (dawniej: Santander Bank Polska S.A.)																																										
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego zadania inwestycyjnego lub	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="536 367 592 423">l.p.</th> <th data-bbox="596 367 1118 423">ETAPY REALIZACJI</th> <th data-bbox="1123 367 1278 423">% szacunkowy podział kosztów</th> <th data-bbox="1283 367 1453 423">Data:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="536 430 592 551">1</td> <td data-bbox="596 430 1118 551"> <b>PRZYGOTOWANIE INWESTYCJI, ROZPOCZĘCIE INWESTYCJI</b>                      (zakup terenu, wykonanie projektu budowlanego wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę)                 </td> <td data-bbox="1123 430 1278 551">20%</td> <td data-bbox="1283 430 1453 551">2022-02-16</td> </tr> <tr> <td data-bbox="536 557 592 819">2</td> <td data-bbox="596 557 1118 819"> <b>PŁYTA FUNDAMENTOWA:</b>                      - ogrodzenie budowy itp.                      - prace przygotowawcze terenu budowy (wyburzenia sprzątanie, wycinki, przebudowy sieci podziemnych teletechnicznych)                      - prace wyburzeniowe                      - wykonanie pali fundamentowych                      - roboty ziemne                      - płyta fundamentowa                 </td> <td data-bbox="1123 557 1278 819">10%</td> <td data-bbox="1283 557 1453 819">2022-09-30</td> </tr> <tr> <td data-bbox="536 826 592 947">3</td> <td data-bbox="596 826 1118 947"> <b>KONSTRUKCJA +3</b>                      - konstrukcja żelbetowa poziom +1 - +3                      - instalacje sanitarne                      - instalacje elektryczne                 </td> <td data-bbox="1123 826 1278 947">15%</td> <td data-bbox="1283 826 1453 947">2023-01-30</td> </tr> <tr> <td data-bbox="536 954 592 1075">4</td> <td data-bbox="596 954 1118 1075"> <b>KONSTRUKCJA DO +7</b>                      - konstrukcja żelbetowa poziom +4 - +7                      - instalacje sanitarne                      - instalacje elektryczne                 </td> <td data-bbox="1123 954 1278 1075">15%</td> <td data-bbox="1283 954 1453 1075">2023-04-24</td> </tr> <tr> <td data-bbox="536 1081 592 1225">5</td> <td data-bbox="596 1081 1118 1225"> <b>POKRYCIE DACHÓW</b>                      - mury osłonowe na kondygnacji +1 - +3                      - pokrycie dachu                      - instalacje sanitarne                      - instalacje elektryczne                 </td> <td data-bbox="1123 1081 1278 1225">10%</td> <td data-bbox="1283 1081 1453 1225">2023-08-14</td> </tr> <tr> <td data-bbox="536 1232 592 1458">6</td> <td data-bbox="596 1232 1118 1458"> <b>STAN SUROWY ZAMKNIĘTY</b>                      - mury osłonowe na kondygnacji +4 - +7                      - mury wewnętrzne                      - elewacja                      - szlichty                      - stolarka i ślusarka zewnętrzna                      - instalacje sanitarne                      - instalacje elektryczne                 </td> <td data-bbox="1123 1232 1278 1458">10%</td> <td data-bbox="1283 1232 1453 1458">2024-01-20</td> </tr> <tr> <td data-bbox="536 1464 592 1630">7</td> <td data-bbox="596 1464 1118 1630"> <b>ELEWACJA ZEWNĘTRZNA</b>                      - elewacja zewnętrzna                      - ślusarka wewnętrzna                      - drzwi do mieszkań                      - instalacje sanitarne                      - instalacje elektryczne                 </td> <td data-bbox="1123 1464 1278 1630">10%</td> <td data-bbox="1283 1464 1453 1630">2024-09-30</td> </tr> <tr> <td data-bbox="536 1637 592 1906">8</td> <td data-bbox="596 1637 1118 1906"> <b>ZAKOŃCZENIE ROBÓT WEWNĘTRZNYCH ZAGOSPODAROWANIA TERENU ZEWNĘTRZNEGO</b>                      - roboty zewnętrzne w obrębie działki,                      - przyłącza sieci,                      - montaż osprzętu elektrycznego,                      - wentylacyjnego i sanitarnego,                      - prace wykończeniowe wewnątrz (sprzątanie/ kosmetyka)                      - DECYZJA O POZWOLENIU NA UŻYTKOWANIE INWESTYCJI                 </td> <td data-bbox="1123 1637 1278 1906">10%</td> <td data-bbox="1283 1637 1453 1906">25.03.2025</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="536 1912 1118 1946"></td> <td data-bbox="1123 1912 1278 1946">100%</td> <td data-bbox="1283 1912 1453 1946"></td> </tr> </tbody> </table>			l.p.	ETAPY REALIZACJI	% szacunkowy podział kosztów	Data:	1	<b>PRZYGOTOWANIE INWESTYCJI, ROZPOCZĘCIE INWESTYCJI</b> (zakup terenu, wykonanie projektu budowlanego wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę)	20%	2022-02-16	2	<b>PŁYTA FUNDAMENTOWA:</b> - ogrodzenie budowy itp. - prace przygotowawcze terenu budowy (wyburzenia sprzątanie, wycinki, przebudowy sieci podziemnych teletechnicznych) - prace wyburzeniowe - wykonanie pali fundamentowych - roboty ziemne - płyta fundamentowa	10%	2022-09-30	3	<b>KONSTRUKCJA +3</b> - konstrukcja żelbetowa poziom +1 - +3 - instalacje sanitarne - instalacje elektryczne	15%	2023-01-30	4	<b>KONSTRUKCJA DO +7</b> - konstrukcja żelbetowa poziom +4 - +7 - instalacje sanitarne - instalacje elektryczne	15%	2023-04-24	5	<b>POKRYCIE DACHÓW</b> - mury osłonowe na kondygnacji +1 - +3 - pokrycie dachu - instalacje sanitarne - instalacje elektryczne	10%	2023-08-14	6	<b>STAN SUROWY ZAMKNIĘTY</b> - mury osłonowe na kondygnacji +4 - +7 - mury wewnętrzne - elewacja - szlichty - stolarka i ślusarka zewnętrzna - instalacje sanitarne - instalacje elektryczne	10%	2024-01-20	7	<b>ELEWACJA ZEWNĘTRZNA</b> - elewacja zewnętrzna - ślusarka wewnętrzna - drzwi do mieszkań - instalacje sanitarne - instalacje elektryczne	10%	2024-09-30	8	<b>ZAKOŃCZENIE ROBÓT WEWNĘTRZNYCH ZAGOSPODAROWANIA TERENU ZEWNĘTRZNEGO</b> - roboty zewnętrzne w obrębie działki, - przyłącza sieci, - montaż osprzętu elektrycznego, - wentylacyjnego i sanitarnego, - prace wykończeniowe wewnątrz (sprzątanie/ kosmetyka) - DECYZJA O POZWOLENIU NA UŻYTKOWANIE INWESTYCJI	10%	25.03.2025			100%	
l.p.	ETAPY REALIZACJI	% szacunkowy podział kosztów	Data:																																								
1	<b>PRZYGOTOWANIE INWESTYCJI, ROZPOCZĘCIE INWESTYCJI</b> (zakup terenu, wykonanie projektu budowlanego wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę)	20%	2022-02-16																																								
2	<b>PŁYTA FUNDAMENTOWA:</b> - ogrodzenie budowy itp. - prace przygotowawcze terenu budowy (wyburzenia sprzątanie, wycinki, przebudowy sieci podziemnych teletechnicznych) - prace wyburzeniowe - wykonanie pali fundamentowych - roboty ziemne - płyta fundamentowa	10%	2022-09-30																																								
3	<b>KONSTRUKCJA +3</b> - konstrukcja żelbetowa poziom +1 - +3 - instalacje sanitarne - instalacje elektryczne	15%	2023-01-30																																								
4	<b>KONSTRUKCJA DO +7</b> - konstrukcja żelbetowa poziom +4 - +7 - instalacje sanitarne - instalacje elektryczne	15%	2023-04-24																																								
5	<b>POKRYCIE DACHÓW</b> - mury osłonowe na kondygnacji +1 - +3 - pokrycie dachu - instalacje sanitarne - instalacje elektryczne	10%	2023-08-14																																								
6	<b>STAN SUROWY ZAMKNIĘTY</b> - mury osłonowe na kondygnacji +4 - +7 - mury wewnętrzne - elewacja - szlichty - stolarka i ślusarka zewnętrzna - instalacje sanitarne - instalacje elektryczne	10%	2024-01-20																																								
7	<b>ELEWACJA ZEWNĘTRZNA</b> - elewacja zewnętrzna - ślusarka wewnętrzna - drzwi do mieszkań - instalacje sanitarne - instalacje elektryczne	10%	2024-09-30																																								
8	<b>ZAKOŃCZENIE ROBÓT WEWNĘTRZNYCH ZAGOSPODAROWANIA TERENU ZEWNĘTRZNEGO</b> - roboty zewnętrzne w obrębie działki, - przyłącza sieci, - montaż osprzętu elektrycznego, - wentylacyjnego i sanitarnego, - prace wykończeniowe wewnątrz (sprzątanie/ kosmetyka) - DECYZJA O POZWOLENIU NA UŻYTKOWANIE INWESTYCJI	10%	25.03.2025																																								
		100%																																									

<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>Brak</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 roku O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM (Dz. U. Dz. U. 2021 poz. 1177).</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 ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo 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 (dalej „Ustawa”):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy;</li> <li>2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikami, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy;</li> <li>3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;</li> <li>4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;</li> <li>5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, nie zawiera danych informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;</li> <li>6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w terminie wynikającym w tej umowie;</li> <li>7) w przypadku, gdy deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy;</li> <li>8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt. 1 lub 2 Ustawy;</li> <li>9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie;</li> <li>10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;</li> <li>11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;</li> <li>12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r – Prawo upadłościowe</li> <li>13) W przypadku, gdy zwłoka Dewelopera dotycząca wydania lokalu będącego przedmiotem umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności lokalu przekroczy o 90 dni kalendarzowych termin wydania wskazany w umowie zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu mieszkalnego. Nabywca może skorzystać z uprawnienia do odstąpienia od umowy pomiędzy 91, a 104 dniem zwłoki Dewelopera w wydania lokalu będącego przedmiotem umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności, przy czym zwłokę liczyć należy w stosunku do terminu wydania wskazanego w umowie zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu mieszkalnego.</li> </ol> <p>Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej stosownie do treści art. 43 ust. 7 i 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym, tj.:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 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;</li> <li>2) w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie</li> </ol>

	<p>co najmniej 60 dni, chyba, że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej;</p> <p>W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank lub kasę z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej.</p> <p>Ponadto:</p> <p>Deweloper informuje, iż na dzień zawarcia Umowy podatek VAT w odniesieniu do sprzedaży lokali mieszkalnych i pomieszczeń przynależnych wynosi 8%, w odniesieniu do sprzedaży miejsc parkingowych, miejsc parkingowych z boksem, boksów, komórek, wynosi 23%. Strony ustalają, że w przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych, odnośnie wysokości stawek podatku od towarów i usług, w trakcie obowiązywania Umowy, cena przedmiotu Umowy ulegnie odpowiedniej zmianie z tego wynikającej.</p> <p>W przypadku, gdy cena ulegnie zwiększeniu w związku z podwyższeniem stawki podatku od towarów i usług VAT, Nabywcy będzie przysługiwać prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni od dnia powiadomienia go przez Dewelopera o zmianie stawki podatku od towarów i usług VAT, ale nie później niż do dnia <b>31.10.2026 roku</b>.</p> <p>Deweloper zobowiązuje się do poinformowania Nabywcy o zmianach w zakresie wysokości podatku VAT w terminie do 30 dni od dnia ich wejścia w życie. Przy czym oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej z wyżej wymienionej przyczyny będzie skuteczne, jeśli będzie zawierać zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi;</p> <p>W przypadku odstąpienia Kupujący zobowiązany jest dołączyć do oświadczenia o odstąpieniu oświadczenie, z notarialnie poświadczonymi podpisami, o wyrażeniu bezwarunkowej zgody na wykreślenie roszczeń z tytułu zawartej umowy deweloperskiej z księgi wieczystej prowadzonej dla inwestycji.</p>
--	---

## 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 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 o 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 do 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 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 budowlany nie wniósł sprzeciwu;~~
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;

g) ~~dokumentem potwierdzającym:~~

- a) ~~zgoda 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 zgoda 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 jednorodzinny 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,~~
- b) ~~w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinny oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgoda 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 zgoda 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.~~

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w **Erste Bank Polska S.A.** (dawniej: Santander Bank Polska S.A.) prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 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 **Erste Bank Polska S.A.** (dawniej: Santander Bank Polska 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,
- **Erste Bank Polska S.A.** korzysta także z następujących znaków towarowych:

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 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

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.

# PROSPEKT INFORMACYJNY PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO



**Etap II**



**WERSJA 16 z dnia 06.05.2026 r.**

**CZĘŚĆ OGÓLNA**

(sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym).

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

**I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

<b>DANE DEWELOPERA</b>	
Deweloper	Celna Development I Sp. z o.o.
Adres	Siedziba: 05-091 Ząbki, ul. Radzywińska 326 Biura Handlowe: ul. Zielonego Mostu 14/U2, 70-644 Szczecin ul. Starowiejska 52 lok.105, 80-534 Gdańsk ul. Radzywińska 326, 05-091 Ząbki ul. Kasprzaka 31/U12, 01-234 Warszawa
Numer NIP REGON	NIP 125-172-49-02 REGON 520370295
Numer telefonu	tel. (22) 77-17-555
Adres poczty elektronicznej	holding@jwc.pl
Numer faksu	brak
Adres strony internetowej dewelopera	jwc.pl/celna-nad-odra

**II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

<b>HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA</b>	
<b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)</b>	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak
<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak
<b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	SZCZECIN ul. Zielonego Mostu 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 dz. nr: 5/1 (ETAP 1) z obrębu 1086
Data rozpoczęcia	16.02.2022r
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	25.03.2025 r.
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 obrębu <sup>1)</sup>	SZCZECIN ul. Zielonego Mostu 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 dz. nr: 5/5 (ETAP 2) z obrębu 1086	
Numer księgi wieczystej	SZ1S/00260869/1	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie dotyczy	
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>	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)  Brak	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Plan obowiązujący w dniu wydania pozwolenia na budowę: <b>UCHWAŁA NR XII/270/11 RADY MIASTA SZCZECIN z dnia 24 października 2011 r.</b> <a href="https://e-dziennik.szczecin.uw.gov.pl/WDU_Z/2011/134/2418/Printable.html">https://e-dziennik.szczecin.uw.gov.pl/WDU_Z/2011/134/2418/Printable.html</a>  Plan obowiązujący: <b>UCHWAŁA NR XLVII/1301/23 RADY MIASTA SZCZECIN z dnia 7 marca 2023 r.</b> <a href="https://e-dziennik.szczecin.uw.gov.pl/WDU_Z/2023/1806/akt.pdf">https://e-dziennik.szczecin.uw.gov.pl/WDU_Z/2023/1806/akt.pdf</a>
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne <sup>4)</sup>	-
Przeznaczenie terenu	1) śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna z wyłączeniem: produkcji, usług produkcyjnych i składowania, zawierająca m.in. usługi: biurowe, finansowe,	

<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.

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

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (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.



PROSPEKT INFORMACYJNY  
część ogólna  
„Nad Odrą etap II”

	kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	3) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych,
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	1) obsługa z terenu S.M.8065.KD.D i/lub S.M.8043.KD.L, 2) dopuszcza się obsługę z terenu S.M.8086.KPJ, 3) poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem KP dopuszcza się obsługę przez służby ratownicze, komunalne, dojazdy związane z obsługą jednostek pływających oraz ruch dostawczy do usług usytuowanych wzdłuż nabrzeża, 4) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6;
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8043.KD.L, S.M.8061.KD.G, S.M.8065.KD.D, S.M.8086.KPJ, 2) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja deszczowa z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub przeniesienia w tereny: S.M.8043.KD.L, S.M.8065.KD.D, S.M.8086.KPJ, 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych linią kablową 15 kV, 4) budowa przyłączy wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i energii elektrycznej obsługujących stanowiska postojowe jednostek pływających.
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>  zgodnie z:  <b>UCHWAŁA NR XLVII/1301/23 RADY MIASTA SZCZECIN z dnia 7.03.2023 r.</b>	Przeznaczenie terenu	<b>Tereny elementarne S.M.8048.MC, S.M.8049.MC:</b> wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i usługowa. <b>Teren elementarny S.M.8050.MC:</b> wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo – usługowa i usługowa, w zabudowie wzdłuż terenu S.M.8061.KD.Z ustala się maksymalny udział powierzchni całkowitej lokali mieszkalnych – 50% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków.
	Maksymalna intensywność zabudowy	wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 8;
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 8;

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

	Maksymalna wysokość zabudowy	<p><b>Teren elementarny S.M.8048.MC</b>                  3) maksymalna wysokość zabudowy, zmienna do 24 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;</p> <p><b>Teren elementarny S.M.8049.MC</b>                  4) maksymalna wysokość zabudowy 21 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;</p> <p><b>Teren elementarny S.M.8050.MC</b>                  6) maksymalna wysokość zabudowy, zmienna do 24 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;                  7) minimalna wysokość zabudowy frontowej: 16 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;</p>																			
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	<p><b>Teren elementarny S.M.8048.MC</b>                  2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 80% w granicach działki budowlanej;</p> <p><b>Teren elementarny S.M.8049.MC</b>                  3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 85% w granicach działki budowlanej;</p> <p><b>Teren elementarny S.M.8050.MC</b>                  4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 5;                  5) dla działek: 13/1 i 13/18 obręb 1086 maksymalna powierzchnia zabudowy: 100%;</p>																			
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<p><b>Teren elementarny S.M.8048.MC</b>                  minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%;</p> <p><b>Teren elementarny S.M.8049.MC</b>                  1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%;</p> <p><b>Teren elementarny S.M.8050.MC</b>                  1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 5;  <b>ust.3 pkt 5)</b> dla działek: 13/1 i 13/18 obręb 1086 maksymalna powierzchnia zabudowy: 100%;</p>																			
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<p><b>4) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6;</b></p> <table border="1" data-bbox="751 1384 1473 2020"> <thead> <tr> <th data-bbox="751 1384 927 1720">3) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych, z wyłączeniem terenów elementarnych wymienionych w pkt 4, określa tabela: L.p.</th> <th data-bbox="927 1384 1091 1720">Obiekt lub teren</th> <th data-bbox="1091 1384 1305 1720">Wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych</th> <th data-bbox="1305 1384 1473 1720">Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową</th> </tr> <tr> <th data-bbox="751 1720 927 1753">1</th> <th data-bbox="927 1720 1091 1753">2</th> <th data-bbox="1091 1720 1305 1753">3</th> <th data-bbox="1305 1720 1473 1753">4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="751 1753 927 1845">1.</td> <td data-bbox="927 1753 1091 1845">budynki mieszkalne wielorodzinne</td> <td data-bbox="1091 1753 1305 1845">0,5-1 mp/1 mieszkanie</td> <td data-bbox="1305 1753 1473 1845">1 mp/50 mieszkań</td> </tr> <tr> <td data-bbox="751 1845 927 2020">2.</td> <td data-bbox="927 1845 1091 2020">hotele, pensjonaty</td> <td data-bbox="1091 1845 1305 2020">0,5-1 mp/5 miejsc hotelowych</td> <td data-bbox="1305 1845 1473 2020">1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp / hotel</td> </tr> </tbody> </table>				3) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych, z wyłączeniem terenów elementarnych wymienionych w pkt 4, określa tabela: L.p.	Obiekt lub teren	Wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	1	2	3	4	1.	budynki mieszkalne wielorodzinne	0,5-1 mp/1 mieszkanie	1 mp/50 mieszkań	2.	hotele, pensjonaty	0,5-1 mp/5 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp / hotel
3) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych, z wyłączeniem terenów elementarnych wymienionych w pkt 4, określa tabela: L.p.	Obiekt lub teren	Wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową																		
1	2	3	4																		
1.	budynki mieszkalne wielorodzinne	0,5-1 mp/1 mieszkanie	1 mp/50 mieszkań																		
2.	hotele, pensjonaty	0,5-1 mp/5 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp / hotel																		

PROSPEKT INFORMACYJNY  
 część ogólna  
 „Nad Odrą etap II”

		3.	przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	nie więcej niż 1 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów
		4.	domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	nie więcej niż 1 mp/20 miejsc dla podopiecznych	1 mp/20 miejsc dla podopiecznych
		5.	kościół, kaplice	nie więcej niż 1 mp/20 miejsc siedzących	2 mp/obiekt
		6.	domy kultury	nie więcej niż 1 mp/100 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp
		7.	kina, teatry, opera, itp.	nie więcej niż 1 mp/10 miejsc siedzących	1 mp/200 miejsc siedzących
		8.	muzea, obiekty wystawowe, galerie itp.	nie więcej niż 1 mp/10 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie
		9.	uczelnie i inne obiekty dydaktyczne	nie więcej niż 1 mp/10 studentów/uczniów w przebywających jednocześnie	1 mp/100 studentów/uczniów przebywających jednocześnie
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	Nie dotyczy			
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:				
	gabaryty	Nie dotyczy			
	forma architektoniczna	Nie dotyczy			
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy			
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy			
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy			
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy			
warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i	Nie dotyczy				

PROSPEKT INFORMACYJNY  
 część ogólna  
 „Nad Odrą etap II”

	zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości <sup>6)</sup> , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak
	miejscowych planach odbudowy	Brak
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak
	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	Budowa mostu nad Odrą Zachodnią wraz z układem drogowym na etapie przetargu na dokumentację projektową.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w	Brak

<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.

PROSPEKT INFORMACYJNY  
 część ogólna  
 „Nad Odrą etap II”

	zakresie lotniska użytku publicznego	
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak
<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	Decyzja nr 104/22 z dnia 08.02.2022 roku wydana przez Prezydenta Miasta Szczecin na rzecz J.W. Construction Holding S.A. z siedzibą w Ząbkach, przeniesiona decyzją znak WAiB-II.6740.3.6.2022.GW na rzecz Celn Development I Sp. z o.o	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	25 marca 2025 roku	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U.	Nie dotyczy	

\* Niepotrzebne skreślić.

PROSPEKT INFORMACYJNY  
 część ogólna  
 „Nad Odrą etap II”

z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia: <b>15.03.2022 r.</b> Termin zakończenia: <b>13.02.2025 r.</b>	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Etap 2 1 budynek Teren inwestycji zlokalizowany jest w Szczecinie, przy ul. Zielonego Mostu 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 na działce o numerze ewidencyjnym 5/5 w obrębie Śródmieście 86. Od strony północno-zachodniej teren inwestycji graniczy z rzeką Odrą, natomiast od strony południowo-wschodniej przylega do ul. Celnej.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiar powierzchni lokalu mieszkalnego został dokonany zgodnie z normą PN ISO 9836:1997 (do powierzchni lokalu nie wlicza się ścianek nadających się do demontażu tj. n. p. ścianek działowych)	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Struktura finansowania: Wkład własny -20% Kredyt bankowy – 45% Wpłaty Klientów – 35%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Inwestycja była współfinansowa kredytem bankowym udzielonym przez Santander Bank Polska – umowa kredytów nr K01088/22 z 21.09.2022 r. Umowa kredytów została w całości spłacona i zamknięta w dniu 20.01.2025 r.
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy.
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7)</sup>	Dla umów zawartych do dnia 23.08.2025 - 0% Dla umów zawartych od dnia 23.08.2025 - 0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy funkcjonuje zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (dalej: „Ustawa”) - art. 16-19 które stanowią art. 16	

<sup>7)</sup> Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) 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. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>1. W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3, bank lub kasa wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo</li><li>2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3.</li></ol> <p>2. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach, bank lub kasa wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.</p> <p>3. W związku z realizacją przez dewelopera umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub art. 2 ust. 2 pkt 2 lub 4, bank lub kasa wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, z wyjątkiem kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów ostatniego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo</li><li>2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 2 lub 4.</li></ol> <p>4. Kwotę należną za realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, o której mowa w ust. 3, bank lub kasa wypłaca deweloperowi po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub art. 2 ust. 2 pkt 2 lub 4, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.</p> <p><u>art. 17</u></p> <p>1. Bank lub kasa dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 i 3.</p> <p>2. W trakcie kontroli bank lub kasa ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.</p> <p>3. Koszty kontroli ponosi deweloper.</p> <p>4. Kontrola obejmuje:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) sprawdzenie, czy:<ol style="list-style-type: none"><li>a) deweloper posiada tytuł własności albo prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, albo zgodę właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości na wpis roszczeń nabywcy, o których mowa w art. 38 ust. 2, w przypadku, gdy deweloper nie jest właścicielem albo użytkownikiem wieczystym nieruchomości,</li><li>b) wobec dewelopera nie zostało wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne albo upadłościowe, przez weryfikację wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz informacji zawartych w Krajowym Rejestrze Zadłużonych,</li><li>c) deweloper posiada pozwolenie na budowę albo dokonał zgłoszenia budowy, o której 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,</li><li>d) planowane przez dewelopera przeznaczenie środków, które będą wypłacone z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13,</li><li>e) wydatkowanie środków wypłaconych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13,</li><li>f) deweloper nie zalega z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne,</li><li>g) deweloper uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców lub podwykonawców,</li><li>h) deweloper dokonał wpłaty składki, o której mowa w art. 49, w należnej wysokości,</li></ol></li></ol>
--	--

	<p>i) deweloper nie zalega ze zobowiązaniami wobec nabywców, którzy w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego odstąpili od umowy na podstawie art. 43 ust. 1-6,</p> <p>j) deweloper nie zalega wobec Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego ze zobowiązaniem wynikającym z realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywcy w sytuacji, o której mowa w art. 48 ust. 1 pkt 6;</p> <p>2) ustalenie przez wyznaczoną przez bank lub kasę osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, czy deweloper zakończył określony w harmonogramie etap realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, polegające w szczególności na sprawdzeniu:</p> <p>a) wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy,</p> <p>b) udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu,</p> <p>c) uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy - w przypadku zakończenia robót budowlanych.</p> <p>5. Czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. d, f, g, i oraz j, są wykonywane na podstawie oświadczeń dewelopera.</p> <p>6. Przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 3 Ustawy, bank lub kasa przeprowadza czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. a, b, d oraz f-j oraz pkt 2, oraz przeprowadza weryfikację posiadania przez dewelopera:</p> <p>1) decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub zawiadomienia o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu, oraz</p> <p>2) zaświadczenia o samodzielności lokalu - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 lub 3.</p> <p>7. W przypadku:</p> <p>1) negatywnej oceny jednego z elementów określonych w ust. 4 pkt 1 lit. a, c-e oraz h lub pkt 2,</p> <p>2) braku oświadczeń dewelopera, na podstawie których są wykonywane czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. f, g, i oraz j,</p> <p>3) wszczęcia wobec dewelopera postępowania restrukturyzacyjnego albo upadłościowego, o którym mowa w ust. 4 pkt 1 lit. b</p> <p>- bank lub kasa wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, i wyznacza deweloperowi termin na usunięcie nieprawidłowości.</p> <p>8. Bank lub kasa wypłaca deweloperowi środki pieniężne, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, wyłącznie po usunięciu nieprawidłowości, o których mowa w ust. 7.</p> <p>9. Bank lub kasa może dokonać kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, także w zakresie szerszym niż określony w ust. 4, jeżeli wynika to z umowy zawartej z deweloperem.</p> <p><u>art. 18</u></p> <p>1. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez jedną ze stron, bank lub kasa wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów.</p> <p>2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 1080 i 1177) lub przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2020 r. poz. 814 i 1298 oraz z 2021 r. poz. 1080 i 1177).</p> <p><u>art. 19</u></p> <p>1. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, innego niż na podstawie art. 43, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym.</p> <p>2. Bank lub kasa wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w ust. 1.</p>
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p><b>Erste Bank Polska S.A.</b> (dawniej: Santander Bank Polska S.A.)</p>

PROSPEKT INFORMACYJNY  
 część ogólna  
 „Nad Odrą etap II”

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	I.p.	ETAPY REALIZACJI	% szacunkowy podział kosztów	Data:
	1	<b>PRZYGOTOWANIE INWESTYCJI, ROZPOCZĘCIE INWESTYCJI</b> (zakup terenu, wykonanie projektu budowlanego wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę)	20%	2022-03-15
	2	<b>PŁYTA FUNDAMENTOWA:</b> - ogrodzenie budowy itp. - prace przygotowawcze terenu budowy (wyburzenia sprzątanie, wycinki, przebudowy sieci podziemnych teletechnicznych) - prace wyburzeniowe - wykonanie pali fundamentowych - roboty ziemne - płyta fundamentowa	10%	2022-11-29
	3	<b>KONSTRUKCJA DO +3</b> - konstrukcja żelbetowa poziom +1 - +3 - instalacje sanitarne - instalacje elektryczne	10%	2023-04-25
	4	<b>KONSTRUKCJA DO +7</b> - konstrukcja żelbetowa poziom +4 - +7 - instalacje sanitarne - instalacje elektryczne	15%	2023-08-14
	5	<b>POKRYCIE DACHÓW</b> - mury osłonowe na kondygnacji +1 - +3 - pokrycie dachu - instalacje sanitarne - instalacje elektryczne	10%	2023-10-17
	6	<b>STAN SUROWY ZAMKNIĘTY</b> - mury osłonowe na kondygnacji +4 - +7 - mury wewnętrzne - elewacja - szlichty - stolarka i ślusarka zewnętrzna - instalacje sanitarne - instalacje elektryczne	10%	2024-04-30
	7	<b>ELEWACJA ZEWNĘTRZNA</b> - elewacja zewnętrzna - ślusarka wewnętrzna - drzwi do mieszkań - instalacje sanitarne - instalacje elektryczne	15%	2024-10-30
	8	<b>ZAKOŃCZENIE ROBÓT WEWNĘTRZNYCH ZAGOSPODAROWANIA TERENU ZEWNĘTRZNEGO</b> - roboty zewnętrzne w obrębie działki, - przyłącza sieci, - montaż osprzętu elektrycznego, - wentylacyjnego i sanitarnego, - prace wykończeniowe wewnątrz (sprzątanie / kosmetyka) - DECYZJA O POZWOLENIU NA UŻYTKOWANIE INWESTYCJI	10%	2025-03-25
		100%		
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Brak			
<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 roku O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM (Dz. U. Dz. U. 2021 poz. 1177).</b>				

<p>Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>	<p>1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo 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 (dalej „Ustawa”):</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy;</li><li>2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikami, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy;</li><li>3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;</li><li>4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;</li><li>5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, nie zawiera danych informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;</li><li>6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w terminie wynikającym w tej umowie;</li><li>7) w przypadku, gdy deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy;</li><li>8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt. 1 lub 2 Ustawy;</li><li>9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie;</li><li>10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;</li><li>11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;</li><li>12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r – Prawo upadłościowe</li><li>13) W przypadku, gdy zwłoka Dewelopera dotycząca wydania lokalu będącego przedmiotem umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności lokalu przekroczy o 90 dni kalendarzowych termin wydania wskazany w umowie zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu mieszkalnego. Nabywca może skorzystać z uprawnienia do odstąpienia od umowy pomiędzy 91, a 104 dniem zwłoki Dewelopera w wydania lokalu będącego przedmiotem umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności, przy czym zwłokę liczyć należy w stosunku do terminu wydania wskazanego w umowie zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu mieszkalnego.</li></ol> <p>Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej stosownie do treści art. 43 ust. 7 i 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym, tj.:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) 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;</li><li>2) w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego 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;</li></ol> <p>W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank lub kasę z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej.</p>
---	--

	<p>Ponadto:</p> <p>Deweloper informuje, iż na dzień zawarcia Umowy podatek VAT w odniesieniu do sprzedaży lokali mieszkalnych i pomieszczeń przynależnych wynosi 8%, w odniesieniu do sprzedaży miejsc parkingowych, miejsc parkingowych z boksem, boksów, komórek, wynosi 23%.</p> <p>Strony ustalają, że w przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych, odnośnie wysokości stawek podatku od towarów i usług, w trakcie obowiązywania Umowy, cena przedmiotu Umowy ulegnie odpowiedniej zmianie z tego wynikającej.</p> <p>W przypadku, gdy cena ulegnie zwiększeniu w związku z podwyższeniem stawki podatku od towarów i usług VAT, Nabywcy będzie przysługiwać prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni od dnia powiadomienia go przez Dewelopera o zmianie stawki podatku od towarów i usług VAT, ale nie później niż w terminie do dnia <b>31.10.2026</b> roku.</p> <p>Deweloper zobowiązuje się do poinformowania Nabywcy o zmianach w zakresie wysokości podatku VAT w terminie do 30 dni od dnia ich wejścia w życie. Przy czym oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej z wyżej wymienionej przyczyny będzie skuteczne, jeśli będzie zawierać zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi;</p> <p>W przypadku odstąpienia Kupujący zobowiązany jest dołączyć do oświadczenia o odstąpieniu oświadczenie, z notarialnie poświadczonymi podpisami, o wyrażeniu bezwarunkowej zgody na wykreślenie roszczeń z tytułu zawartej umowy deweloperskiej z księgi wieczystej prowadzonej dla inwestycji.</p>
--	--

## 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 jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinny 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 jednorodzinny oraz o 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 do 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 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 budowlany ~~nie wniósł sprzeciwu;~~
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) ~~dokumentem potwierdzającym:~~
  - a) ~~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 zgodą 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 jednorodzinny 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,
- b) ~~w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodą 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 zgodą 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.~~

### III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w **Erste Bank Polska S.A.** (dawniej: Santander Bank Polska S.A.) prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 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 **Erste Bank Polska S.A.** (dawniej: Santander Bank Polska 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,
- **Erste Bank Polska S.A.** korzysta także z następujących znaków towarowych:

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 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

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.