

PLIK ZAWIERA
DWA PROSPEKTY
POSZCZEGÓLNYCH ETAPÓW
INWESTYCJI

Nad Odrą III

ETAP A

ETAP B

PROSPEKT INFORMACYJNY PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO



Etap III A

WERSJA 1 z dnia 16.09.2026 roku

(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

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	J.W. CONSTRUCTION HOLDING Spółka Akcyjna Nr KRS 0000028142	
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 125-00-28-307	REGON 010621332
Numer telefonu	tel. (22)77-17-555	
Adres poczty elektronicznej	holding@jwc.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.jwc.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Gdańsk ul. Starowiejska 67 C Nr działek ewid. dla II etapu: 83/5, 83/18, 83/20, 83/21, 83/23 obr. 0059.
Data rozpoczęcia	17.03.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	05.11.2024 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Warszawa dzielnica Białołęka ul. Geodezyjna / ul. Kartograficzna działki ewidencyjne nr 31/3, 32/3, 33/3 z obrębu 4-16-39 Projektowane numery adresowe dla budynków: Budynek 1 – ul. Kartograficzna 66 A Budynek 2 – ul. Kartograficzna 66 B Budynek 3 – ul. Kartograficzna 66 C Budynek 4 – ul. Kartograficzna 66 D Budynek 5 – ul. Kartograficzna 66 E
Data rozpoczęcia	04.03.2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	08.06.2026 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Warszawa dzielnica Białołęka rejon ul. Berensona działki ewidencyjne nr 53, 54/6, 55/1, 55/9, 56/1, 56/9, 52/6, 50 z obrębu 4-16-29, 1629. Projektowane numery adresowe dla budynków: Bud A – ul. Berensona 131C Bud B – ul. Berensona 131B Bud C – ul. Berensona 131A Bud D – ul. Berensona 131
Data rozpoczęcia	22.03.2023 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	23.06.2026 r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się	Tak

postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	
--	--

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹⁾	SZCZECIN UL. CELNA dz. nr: 7/4 z obrębu 1086	
Numer księgi wieczystej	SZ1S/00211345/4	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	brak	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) - budowa mariny od kanału Zielonego na odcinku około 200 m w kierunku Mostu Długiego, - Kościół Parafii św. Jana Ewangelisty, oraz bazylika archikatedralna pw. św. Jakuba Apostoła - Szczecińskie Wodne Ochotnicze Pogotowie Ratunkowe, - Bulwar Piastowski na Nabrzeżu Wieleckim - Most Długi - rzeka Odra i kanał Zielony - Most Kolejowy - Dworzec PKP Szczecin Główny - Bulwary Szczecińskie – nabrzeżna promenada z kawiarniami itp. - Przychodnia Portowa	
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: UCHWAŁA NR XLVII/1301/23 RADY MIASTA SZCZECIN z dnia 7 marca 2023 r. https://e-dziennik.szczecin.uw.gov.pl/WDU_Z/2023/1806/akt.pdf
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne ⁴⁾	-

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

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

³⁾ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

⁴⁾ 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,

PROSPEKT INFORMACYJNY
część ogólna
„Nad Odrą etap III A”

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	1) wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i usługowa; 2) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się parkingi naziemne; 3) w granicach wydzielienia wewnętrznego 1.NW - nabrzeże wielofunkcyjne ogólnodostępne, w granicach wydzielienia wewnętrznego 1.KPP - teren placu ogólnodostępnego, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 13.																		
	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;																		
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna powierzchnia zabudowy: 80% w granicach działki budowlanej;																		
	Maksymalna wysokość zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy zmienna: a) w granicach wydzielienia wewnętrznego 1.MC, wysokość zabudowy od 27 m do 31 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, b) w granicach wydzielienia wewnętrznego 2.MC, wysokość zabudowy do 27 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, c) w granicach wydzielienia wewnętrznego 3.MC, wysokość zabudowy do 31 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, d) na pozostałym terenie, wskazanym pod zabudowę, wysokość zabudowy do 24 m do najwyższego punktu przekrycia dachu																		
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%;																		
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<table><tr><th>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><th>Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów</th></tr><tr><th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th></tr><tr><td>1.</td><td>budynki mieszkalne wielorodzinne</td><td>0,5-1 mp/1 mieszkanie</td><td>1 mp/50 mieszkań</td><td>1 mp/2 mieszkania</td></tr></table>				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	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów	1	2	3	4	5	1.	budynki mieszkalne wielorodzinne	0,5-1 mp/1 mieszkanie	1 mp/50 mieszkań	1 mp/2 mieszkania
	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	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów															
	1	2	3	4	5															
	1.	budynki mieszkalne wielorodzinne	0,5-1 mp/1 mieszkanie	1 mp/50 mieszkań	1 mp/2 mieszkania															
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak																			
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	W obszarze zagrożonym powodzią znajduje się wyłącznie fragment wydzielienia 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	Brak																			
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej, 2) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych,																			

- 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 III A”

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	1) obsługa komunikacyjna terenu z S.M.8065.KD.D lub S.M.8043.KD.L; 2) dopuszcza się obsługę terenu z S.M.8086.NW i wydzielania wewnętrznego 1.KP przez służby ratownicze i komunalne, itp.; 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5; 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej; 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistrali wodociągowej i kolektorów deszczowych; 7) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾	Przeznaczenie terenu	Teren elementarny S.M.8047.MC: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i usługowa; 2) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się parkingi naziemne; 3) w granicach wydzielania wewnętrznego 1.NW - nabrzeże wielofunkcyjne ogólnodostępne, w granicach wydzielania wewnętrznego 1.KPP - teren placu ogólnodostępnego, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 13 Tereny elementarne S.M.8048.MC, S.M.8049.MC: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i usługowa. Teren elementarny S.M.8050.MC: 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;
	Maksymalna wysokość zabudowy	Teren elementarny S.M.8047.MC maksymalna wysokość zabudowy zmienna: a) w granicach wydzielania wewnętrznego 1.MC, wysokość zabudowy od 27 m do 31 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, b) w granicach wydzielania wewnętrznego 2.MC, wysokość zabudowy do 27 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, c) w granicach wydzielania wewnętrznego 3.MC, wysokość zabudowy do 31 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, d) na pozostałym terenie, wskazanym pod zabudowę, wysokość zabudowy do 24 m do najwyższego punktu przekrycia dachu Teren elementarny S.M.8048.MC 3) maksymalna wysokość zabudowy, zmienna do 24 m do najwyższego punktu przekrycia dachu; Teren elementarny S.M.8049.MC

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

			4) maksymalna wysokość zabudowy 21 m do najwyższego punktu przekrycia dachu; Teren elementarny S.M.8050.MC 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;		
	Maksymalna powierzchnia zabudowy		Tereny elementarne S.M.8047.MC; S.M.8048.MC 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 80% w granicach działki budowlanej; Teren elementarny S.M.8049.MC 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 85% w granicach działki budowlanej; Teren elementarny S.M.8050.MC 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%;		
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej		Teren elementarny S.M.8048.MC minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%; Tereny elementarne S.M.8047.MC, S.M.8049.MC minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%; Teren elementarny S.M.8050.MC minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 5; ust.3 pkt 5) dla działek: 13/1 i 13/18 obręb 1086 maksymalna powierzchnia zabudowy: 100%;		
	Minimalna liczba miejsc do parkowania		4) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6;		
	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	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
	1	2	3	4	5
	1.	budynki mieszkalne wielorodzinne	0,5-1 mp/1 mieszkanie	1 mp/50 mieszkań	1 mp/2 mieszkania
	2.	hotele, pensjonaty	0,5-1 mp/5 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp / hotel	1 mp/50 miejsc hotelowych
	3.	przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	nie więcej niż 1 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
	4.	domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych,	nie więcej niż 1 mp/20 miejsc dla podopiecznych	1 mp/20 miejsc dla podopiecznych	1 mp/50 miejsc dla podopiecznych

PROSPEKT INFORMACYJNY
część ogólna
„Nad Odrą etap III A”

		domy pomocy społecznej			
	5.	kościóły, kaplice	nie więcej niż 1 mp/20 miejsc siedzących	2 mp/obiekt	0
	6.	domy kultury	nie więcej niż 1 mp/100 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp	1 mp/50 m ² pow. całkowitej
	7.	kina, teatry, opera, itp.	nie więcej niż 1 mp/10 miejsc siedzących	1 mp/200 miejsc siedzących	1 mp/50 miejsc siedzących
	8.	muzea, obiekty wystawowe, galerie itp.	nie więcej niż 1 mp/10 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie	1 mp/200 m ² powierzchni użytkowej*
	9.	uczelnie i inne obiekty dydaktyczne	nie więcej niż 1 mp/10 studentów/uczniów w przebywających jednocześnie	1 mp/100 studentów/uczniów w przebywających jednocześnie	1 mp/10 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 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		

PROSPEKT INFORMACYJNY
część ogólna
„Nad Odrą etap III A”

	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 ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	UCHWAŁA NR XLVII/1301/23 RADY MIASTA SZCZECIN z dnia 7 marca 2023 r w promieniu 1 km przewiduje głównie tereny wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej. W sąsiedztwie inwestycji przeznaczono teren na cel rozbudowy Mostu Długiego. W odległości ponad 500m znajdują się tereny portowe z utrzymanym przeznaczeniem jako zespół portowo-śródmiejski z dopuszczeniem funkcji składowo magazynowej
	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	Brak
	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 budowy 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	Brak

⁶⁾ 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 III A”

	zakresie infrastruktury dostępowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 82/22 z dnia 31.01.2022 roku wydana przez Prezydenta Miasta Szczecin na rzecz J.W. Construction Holding S.A. z siedzibą w Ząbkach, decyzja wydana przez Prezydenta Miasta Szczecin w dniu 11.01.2024 roku oznaczona WAI B-II.6740.3.9.2023.GW zmieniona decyzją nr 191/24 z dnia 20.03.2024 roku wydaną przez Prezydenta Miasta Szczecin i zmieniona decyzją nr 946/24 z dnia 23.12.2024 roku wydaną przez Prezydenta Miasta Szczecin.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia: 20.01.2025 Termin zakończenia: do dnia 31.12.2027	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Etap 3A 1 budynek Teren inwestycji zlokalizowany jest w Szczecinie, przy ul. Celnej 2, 4 na działce o numerze ewidencyjnym 7/4 w obrębie Śródmieście 86. Od strony północno-wschodniej teren inwestycji graniczy z rzeką Odrą, natomiast od strony południowo zachodniej przylega do ul. Celnej
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiar powierzchni lokalu mieszkalnego zostanie dokonany zgodnie z normą PN ISO 9836:2022-07 (do powierzchni lokalu nie wlicza się ścianek nadających się do demontażu tj. np. ścianek działowych)	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Struktura finansowania:
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Planowana struktura Finansowania: 80% - środki własne 20% - wpłaty klientów

* Niepotrzebne skreślić.

PROSPEKT INFORMACYJNY
część ogólna
„Nad Odra etap III A”

Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45%
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	

⁷⁾ 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.

	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, g) deweloper uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców lub podwykonawców, h) deweloper dokonał wpłaty składki, o której mowa w art. 49, w należnej wysokości, 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, 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; 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: a) wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, b) udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu, c) uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy - w przypadku zakończenia robót budowlanych. 5. Czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. d, f, g, i oraz j, są wykonywane na podstawie oświadczeń dewelopera. 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: 1) decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub zawiadomienia o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu, oraz 2) zaświadczenia o samodzielności lokalu - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 lub 3. 7. W przypadku: 1) negatywnej oceny jednego z elementów określonych w ust. 4 pkt 1 lit. a, c-e oraz h lub pkt 2, 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, 3) wszczęcia wobec dewelopera postępowania restrukturyzacyjnego albo upadłościowego, o którym mowa w ust. 4 pkt 1 lit. b - bank lub kasa wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, i wyznacza deweloperowi termin na usunięcie nieprawidłowości. 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. 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. art. 18 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. 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.
--	--

PROSPEKT INFORMACYJNY
część ogólna
„Nad Odrą etap III A”

	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). art. 19 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 przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. 2. Bank lub kasa wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w ust. 1.				
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank PKO BP				
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Nr etapu	ETAPY REALIZACJI	% szacunkowy podział kosztów	Data:	
	1	PRZYGOTOWANIE INWESTYCJI, ROZPOCZĘCIE INWESTYCJI (zakup terenu, wykonanie projektu budowlanego wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę ogrodzenie placu budowy, organizacja zaplecza budowy)	20	20.01.2025	
	2	ROBOTY GRUNTOWE, STAN "0" a) wykop bez finalnej niwelacji b) wykonanie platformy roboczej c) wykonanie pali pod płyte fundamentową d) mikroniwelacja terenu e) instalacje podposadzkowe f) płyta fundamentowa	10	29.05.2025	
	3	STAN SUROWY OTWARTY +0 do +5 a) konstrukcja żelbetowa bez otworów technologicznych (otwory pod żurawie, otwory technologiczne itp..)	10	24.03.2026	
	4	STAN SUROWY OTWARTY +6 do +10 a) konstrukcja żelbetowa bez otworów technologicznych b) ściany osłonowe +0 do+5 (bez zamurówek otworów montażowych i technologicznych)	10	10.08.2026	
	5	STAN SUROWY ZAMKNIĘTY ETAP I a) ściany osłonowe +6 do +10 b) konstrukcja i pokrycie dachu bez warstw finalnych i zieleni c) pionowe instalacje sanitarnych i wentylacyjnych d) ocieplenie sufitów strefy garażowej e) poziome instalacje sanitarnej i wentylacji garaży	10	do 28.02.2027	
	6	STAN SUROWY ZAMKNIĘTY ETAP II a) stolarka okienna b) pokrycie dachów bez zieleni - patio nad garażem c) koryta instalacyjne elektryczne garaż d) ściany działowe +0 do +5 bez zamurówek drugiego rzędu	10	do 30.04.2027	
	7	WYKONCZENIE WEWNĘTRZNE ETAP I a) tynki b) instalacje posadzkowe c) szlichty d) zamurówki drugiego rzędu e) instalacje podtynkowe f) docieplenia g) ściany działowe	10	do 31.07.2027	

PROSPEKT INFORMACYJNY
część ogólna
„Nad Odrą etap III A”

	8	WYKONCZENIE WEWNĘTRZNE ETAP II a) gresy b) drzwi c) balustrady d) windy bez UDT e) malowanie f) bramy garażowe g) witryny parter	10	do 30.09.2027
	9	WYKONCZENIE ZEWNĘTRZNE I ZAKOŃCZENIE ROBÓT WEWNĘTRZNYCH a) elewacja b) balustrady c) zagospodarowanie terenu d) patio e) place zabaw f) oznakowanie pomieszczeń i budynku g) posadzki garaż h) uruchomienie instalacji i) osprzęt j) pozwolenie na użytkowanie	10	do 31.12.2027
			100	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	brak			
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).				
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	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”): 1) jeżeli umowa deweloperska, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikami, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z tej umowy; 7) w przypadku, gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1; 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; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r – Prawo upadłościowe 13) W przypadku, gdy zwłoka Dewelopera dotycząca wydania lokalu będącego przedmiotem umowy deweloperskiej przekroczy o 91 dni kalendarzowych termin wydania wskazany w umowie deweloperskiej. Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy, nie później jednak niż			

	terminie do dnia 13.07.2028 roku 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.: 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; 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; 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. Ponadto: 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. 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 30.06.2028 roku w odniesieniu do Lokalu oraz nie później jednak niż do dnia 31.12.2028 roku w odniesieniu do miejsca parkingowego w garażu/boksu w garażu. 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; Jeśli na skutek zmiany powierzchni użytkowej Lokalu (powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oraz powierzchni loggii/tarasu/komórki lokatorskiej) cena miałaby zwiększyć się o kwotę stanowiącą iloczyn różnicy pomiędzy powierzchnią użytkową projektowaną a rzeczywistą oraz ceny metra kwadratowego odpowiednio powierzchni użytkowej, lokalu, loggii/tarasu/komórki lokatorskiej Nabywcy będzie przysługiwać prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia powiadomienia go przez Dewelopera o w/w zmianie, lecz nie później niż do dnia 30.06.2028 roku. Jeśli na skutek zmiany powierzchni użytkowej boksu cena miałaby zwiększyć się o iloczyn różnicy pomiędzy powierzchnią użytkową projektowaną a rzeczywistą i ceną metra kwadratowego powierzchni, Nabywcy będzie przysługiwać prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni od dnia powiadomienia go przez Dewelopera o w/w zmianie, jednak nie później niż do dnia 31.12.2028 roku 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.
INNE INFORMACJE	
Informacja o: 1) zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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.

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;~~
- 6) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - 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:

1. Środki pieniężne zgromadzone w Banku PKO BP 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 Banku PKO BP
- 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,
- Bank PKO BP korzysta także z następujących znaków towarowych:



Bank Polski



inteligo

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 III B

WERSJA 18 z dnia 17.07.2026 roku

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

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	J.W. CONSTRUCTION HOLDING Spółka Akcyjna Nr KRS 0000028142	
Adres	Siedziba: 05-091 Ząbki, ul. Radzyńska 326 Biura Handlowe: ul. Zielonego Mostu 14/U2, 70-644 Szczecin ul. Starowiejska 52 lok.105, 80-534 Gdańsk ul. Radzyńska 326, 05-091 Ząbki ul. Kasprzaka 31/U12, 01-234 Warszawa	
Numer NIP REGON	NIP 125-00-28-307	REGON 010621332
Numer telefonu	tel. (22) 77-17-555	
Adres poczty elektronicznej	holding@jwc.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	https://jwc.pl/jwc-nad-odra	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Gdańsk ul. Starowiejska 67 C Nr działek ewid. dla II etapu: 83/5, 83/18, 83/20, 83/21, 83/23 obr. 0059.
Data rozpoczęcia	17.03.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	05.11.2024 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Warszawa dzielnica Białoleka ul. Geodezyjna / ul. Kartograficzna działki ewidencyjne nr 31/3, 32/3, 33/3 z obrębu 4-16-39 Projektowane numery adresowe dla budynków: Budynek 1 – ul. Kartograficzna 66 A Budynek 2 – ul. Kartograficzna 66 B Budynek 3 – ul. Kartograficzna 66 C Budynek 4 – ul. Kartograficzna 66 D Budynek 5 – ul. Kartograficzna 66 E
Data rozpoczęcia	04.03.2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	08.06.2026 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Warszawa dzielnica Białoleka rejon ul. Berensona działki ewidencyjne nr 53, 54/6, 55/1, 55/9, 56/1, 56/9, 52/6, 50 z obrębu 4-16-29, 1629. Projektowane numery adresowe dla budynków: Bud A – ul. Berensona 131C Bud B – ul. Berensona 131B Bud C – ul. Berensona 131A Bud D – ul. Berensona 131
Data rozpoczęcia	22.03.2023 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	23.06.2026 r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Tak

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹⁾	SZCZECIN UL. CELNA 6,8 dz. nr: 5/6, 7/2 z obrębem 1086	
Numer księgi wieczystej	SZ1S/00057403/1	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	brak	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) - budowa mariny od kanału Zielonego na odcinku około 200 m w kierunku Mostu Długiego, - Kościół Parafii św. Jana Ewangelisty, oraz bazylika archikatedralna pw. św. Jakuba Apostoła - Szczecińskie Wodne Ochotnicze Pogotowie Ratunkowe, - Bulwar Piastowski na Nabrzeżu Wieleckim - Most Długi - rzeka Odra i kanał Zielony - Most Kolejowy - Dworzec PKP Szczecin Główny - Bulwary Szczecińskie – nabrzeżna promenada z kawiarniami itp. - Przychodnia Portowa	
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: UCHWAŁA NR XLVII/1301/23 RADY MIASTA SZCZECIN z dnia 7 marca 2023 r. https://e-dziennik.szczecin.uw.gov.pl/WDU_Z/2023/1806/akt.pdf
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne ⁴⁾	-
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu	Przeznaczenie terenu	1) wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i usługowa; 2) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się parkingi naziemne;

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

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

³⁾ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

⁴⁾ 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 IIIB”

zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym		3) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.NW - nabrzeże wielofunkcyjne ogólnodostępne, w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.KPP - teren placu ogólnodostępnego, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 13.																		
	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;																		
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna powierzchnia zabudowy: 80% w granicach działki budowlanej;																		
	Maksymalna wysokość zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy zmienna: a) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.MC, wysokość zabudowy od 27 m do 31 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, b) w granicach wydzielenia wewnętrznego 2.MC, wysokość zabudowy od 27 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, c) w granicach wydzielenia wewnętrznego 3.MC, wysokość zabudowy od 31 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, d) na pozostałym terenie, wskazanym pod zabudowę, wysokość zabudowy do 24 m do najwyższego punktu przekrycia dachu																		
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%;																		
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<table><tr><td>L.p.</td><td>Obiekt lub teren</td><td>Wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych</td><td>Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową</td><td>Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr><tr><td>1.</td><td>budynki mieszkalne wielorodzinne</td><td>0,5-1 mp/1 mieszkanie</td><td>1 mp/50 mieszkań</td><td>1 mp/2 mieszkania</td></tr></table>				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	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów	1	2	3	4	5	1.	budynki mieszkalne wielorodzinne	0,5-1 mp/1 mieszkanie	1 mp/50 mieszkań	1 mp/2 mieszkania
	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	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów															
	1	2	3	4	5															
	1.	budynki mieszkalne wielorodzinne	0,5-1 mp/1 mieszkanie	1 mp/50 mieszkań	1 mp/2 mieszkania															
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak																			
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 pieszko rowerowego z dopuszczeniem ograniczonego ruchu kołowego,																			
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak																			
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej, 2) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych,																			
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	1) obsługa komunikacyjna terenu z S.M.8065.KD.D lub S.M.8043.KD.L; 2) dopuszcza się obsługę terenu z S.M.8086.NW i wydzielenia wewnętrznego 1.KP przez służby ratownicze i komunalne, itp.; 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;																			

PROSPEKT INFORMACYJNY
część ogólna
„Nad Odrą etap IIIB”

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5; 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej; 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistrali wodociągowej i kolektorów deszczowych; 7) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾	Przeznaczenie terenu	Teren elementarny: S.M.8047.MC, wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i usługowa; 2) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się parkingi naziemne; 3) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.NW - nabrzeże wielofunkcyjne ogólnodostępne, w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.KPP - teren placu ogólnodostępnego, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 13 Tereny elementarne S.M.8048.MC, S.M.8049.MC: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i usługowa. Teren elementarny S.M.8050.MC: 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;
	Maksymalna wysokość zabudowy	Teren elementarny S.M.8047.MC maksymalna wysokość zabudowy zmienna: a) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.MC, wysokość zabudowy od 27 m do 31 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, b) w granicach wydzielenia wewnętrznego 2.MC, wysokość zabudowy do 27 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, c) w granicach wydzielenia wewnętrznego 3.MC, wysokość zabudowy do 31 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, d) na pozostałym terenie, wskazanym pod zabudowę, wysokość zabudowy do 24 m do najwyższego punktu przekrycia dachu Teren elementarny S.M.8048.MC 3) maksymalna wysokość zabudowy, zmienna do 24 m do najwyższego punktu przekrycia dachu; Teren elementarny S.M.8049.MC 4) maksymalna wysokość zabudowy 21 m do najwyższego punktu przekrycia dachu; Teren elementarny S.M.8050.MC 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;

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

	Maksymalna powierzchnia zabudowy		Tereny elementarne S.M.8047.MC ; S.M.8048.MC 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 80% w granicach działki budowlanej; Teren elementarny S.M.8049.MC 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 85% w granicach działki budowlanej; Teren elementarny S.M.8050.MC 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%;		
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej		Teren elementarny S.M.8048.MC minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%; Tereny elementarne S.M.8047.MC , S.M.8049.MC minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%; Teren elementarny S.M.8050.MC minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 5; ust.3 pkt 5) dla działek: 13/1 i 13/18 obręb 1086 maksymalna powierzchnia zabudowy: 100%;		
	Minimalna liczba miejsc do parkowania		4) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6;		
	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	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
	1	2	3	4	5
	1.	budynki mieszkalne wielorodzinne	0,5-1 mp/1 mieszkanie	1 mp/50 mieszkań	1 mp/2 mieszkania
	2.	hotele, pensjonaty	0,5-1 mp/5 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp / hotel	1 mp/50 miejsc hotelowych
	3.	przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	nie więcej niż 1 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	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	1 mp/50 miejsc dla podopiecznych
	5.	kościół, kaplice	nie więcej niż 1 mp/20 miejsc siedzących	2 mp/obiekt	0

PROSPEKT INFORMACYJNY
część ogólna
„Nad Odrą etap IIIB”

	6.	domy kultury	nie więcej niż 1 mp/100 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp	1 mp/50 m ² pow. całkowitej
	7.	kina, teatry, opera, itp.	nie więcej niż 1 mp/10 miejsc siedzących	1 mp/200 miejsc siedzących	1 mp/50 miejsc siedzących
	8.	muzea, obiekty wystawowe, galerie itp.	nie więcej niż 1 mp/10 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie	1 mp/200 m ² powierzchni użytkowej*
	9.	uczelnie i inne obiekty dydaktyczne	nie więcej niż 1 mp/10 studentów/uczniów w przebywających jednocześnie	1 mp/100 studentów/uczniów w przebywających jednocześnie	1 mp/10 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 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		

PROSPEKT INFORMACYJNY
część ogólna
„Nad Odrą etap IIIB”

	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 ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	UCHWAŁA NR XLVII/1301/23 RADY MIASTA SZCZECIN z dnia 7 marca 2023 r w promieniu 1 km przewiduje głównie tereny wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej. W sąsiedztwie inwestycji przeznaczono teren na cel rozbudowy Mostu Długiego. W odległości ponad 500m znajdują się tereny portowe z utrzymanym przeznaczeniem jako zespół portowo-śródmiejski z dopuszczeniem funkcji składowo magazynowej
	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	Brak
	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

⁶⁾ 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 IIIB”

	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
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja 399/24 z dnia 11 czerwca 2024 r. wydana przez Prezydenta Miasta Szczecina w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę dla budynku mieszkalno – usługowa z garażem wbudowanym przy ul. Celnej 6, 8 w Szczecinie (dz. nr 5/6 i 7/2 z obrębem 1086) Etap IIIB. Pozwolenie na budowę zgodne jest w zakresie lokalizacji budynku mieszkalno-usługowego z decyzją Nr 82/22 z dnia 31.01.2022 zmienioną decyzją Nr 191/24 z dnia 20.03.2024 r. zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia: 27.01.2025 Termin zakończenia: do dnia 31.12.2027	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Etap 3B 1 budynek Teren inwestycji zlokalizowany jest w Szczecinie, przy ul. Celnej, na działkach o numerach ewidencyjnych 5/6 i 7/2 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 zostanie dokonany zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07 (do powierzchni lokalu nie wlicza się ścianek nadających się do demontażu tj. np. ścianek działowych)	

* Niepotrzebne skreślić.

PROSPEKT INFORMACYJNY
część ogólna
„Nad Odrą etap IIIB”

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Struktura finansowania:
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	20% - wkład własny 80%- wpłaty Klientów
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy.
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45%
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	

⁷⁾ 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.

	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, g) deweloper uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców lub podwykonawców, h) deweloper dokonał wpłaty składki, o której mowa w art. 49, w należnej wysokości, 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, 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; 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: a) wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, b) udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu, c) uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy - w przypadku zakończenia robót budowlanych. 5. Czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. d, f, g, i oraz j, są wykonywane na podstawie oświadczeń dewelopera. 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: 1) decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub zawiadomienia o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu, oraz 2) zaświadczenia o samodzielności lokalu - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 lub 3. 7. W przypadku: 1) negatywnej oceny jednego z elementów określonych w ust. 4 pkt 1 lit. a, c-e oraz h lub pkt 2, 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, 3) wszczęcia wobec dewelopera postępowania restrukturyzacyjnego albo upadłościowego, o którym mowa w ust. 4 pkt 1 lit. b - bank lub kasa wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, i wyznacza deweloperowi termin na usunięcie nieprawidłowości. 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.
--	--

	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. art. 18 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. 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). art. 19 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 przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. 2. Bank lub kasa wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w ust. 1.				
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Millenium S.A.				
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego		ETAPY REALIZACJI	% szacunkowy podział kosztów	Data:	
	1	PRZYGOTOWANIE INWESTYCJI, ROZPOCZĘCIE INWESTYCJI (zakup terenu, wykonanie projektu budowlanego wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę ogrodzenie placu budowy, organizacja zaplecza budowy)	10	27.01.2025	
	2	ROBOTY GRUNTOWE - STAN "0" a) wykop bez finalnej niwelacji b) wykonanie platformy roboczej c) wykonanie pali pod płytę fundamentową d) mikroniwelacja terenu e) instalacje podposadzkowe f) płyta fundamentowa	10	16.06.2025	
	3	STAN SUROWY OTWARTY +0 do +5 a) konstrukcja żelbetowa bez otworów technologicznych (otwory pod żurawie, otwory technologiczne itp..)	15	12.03.2026	
	4	STAN SUROWY OTWARTY +6 do +10 a) konstrukcja żelbetowa bez otworów technologicznych b) ściany osłonowe +0 do +5 (bez zamurówek otworów montażowych i technologicznych)	15	17.07.2026	
	5	STAN SUROWY ZAMKNIĘTY ETAP I a) ściany osłonowe +6 do +10 b) konstrukcja i pokrycie dachu bez warstw finalnych i zieleni c) pionowe instalacje sanitarnych i wentylacyjnych d) ocieplenie sufitów strefy garażowej e) poziome instalacje sanitarnej i wentylacji garaży	10	do 28.02.2027	

	6	STAN SUROWY ZAMKNIĘTY ETAP II a) stolarka okienna b) pokrycie dachów bez zieleni - patio nad garażem c) koryta instalacyjne elektryczne garaż d) ściany działowe +0 do +5 bez zamurówek drugiego rzędu	10	do 30.04.2027
	7	WYKONCZENIE WEWNĘTRZNE ETAP I a) tynki b) instalacje posadzkowe c) szlichty d) zamurówki drugiego rzędu e) instalacje podtynkowe f) docieplenia g) ściany działowe	10	do 31.07.2027
	8	WYKONCZENIE WEWNĘTRZNE ETAP II a) gresy b) drzwi c) balustrady d) windy bez UDT e) malowanie f) bramy garażowe g) witryny parter	10	do 30.09.2027
	9	WYKONCZENIE ZEWNĘTRZNE I ZAKOŃCZENIE ROBÓT WEWNĘTRZNYCH a) elewacja b) balkony i balustrady c) zagospodarowanie terenu d) patio e) place zabaw f) oznakowanie pomieszczeń i budynku g) posadzki garaż h) uruchomienie instalacji i) osprzęt j) pozwolenie na użytkowanie	10	do 31.12.2027
			100	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	brak			
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).				
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	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”): 1) jeżeli umowa deweloperska, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikami, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym w tej umowie; 7) w przypadku, gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z			

	innym bankiem lub kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1; 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; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r – Prawo upadłościowe 13) W przypadku, gdy zwłoka Dewelopera dotycząca wydania lokalu będącego przedmiotem umowy deweloperskiej przekroczy o 90 dni kalendarzowych termin wydania wskazany w umowie deweloperskiej. Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy, nie później jednak niż w terminie do dnia 13.07.2028 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 prac nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym, tj.: 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; 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; 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. Ponadto: 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. 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 30.06.2028 roku w odniesieniu do Lokalu oraz nie później jednak niż do dnia 31.12.2028 roku w odniesieniu do miejsca parkingowego w garażu/boksu w garażu. 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; Jeśli na skutek zmiany powierzchni użytkowej Lokalu (powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oraz powierzchni balkonu/loggii/tarasu/tarasu zielonego/komórki lokatorskiej cena miałaby zwiększyć się o kwotę stanowiącą iloczyn różnicy pomiędzy powierzchnią użytkową projektowaną a rzeczywistą oraz ceny metra kwadratowego odpowiednio powierzchni użytkowej, lokalu, balkonu/loggii/tarasu/tarasu zielonego/komórki lokatorskiej Nabywcy będzie przysługiwać prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia powiadomienia go przez Dewelopera o w/w zmianie, lecz nie później niż do dnia 30.06.2028 roku. Jeśli na skutek zmiany powierzchni użytkowej boksu cena miałaby zwiększyć się o iloczyn różnicy pomiędzy powierzchnią użytkową projektowaną a rzeczywistą i ceną metra kwadratowego powierzchni, Nabywcy będzie przysługiwać prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni od dnia powiadomienia go przez Dewelopera o w/w zmianie, jednak nie później niż do dnia 31.12.2028 roku
--	--

	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.
--	---

INNE INFORMACJE

Informacja o:

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

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;~~
- 6) dokumentem potwierdzającym:
 - a) ~~zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,~~
 - 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:

1. Środki pieniężne zgromadzone w Banku Millennium S.A. prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 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 Banku Millennium S.A.
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego 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,
- Bank Millennium 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.

2. Na działce gruntu 14/6 z obrębu Śródmieście 86, planowane jest wykonanie mariny, w której zaprojektowano miejsca do cumowania jachtów i innych jednostek pływających. Planowany sposób zagospodarowania mariny przedstawia załącznik nr 4. Marina wykonana ma być przez Dewelopera na własny koszt, na gruncie oddanym w użytkowanie przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie. Umowa użytkowania ma zostać zawarta w 2025 roku, a obowiązywać ma przez czas oznaczony, nie przekraczający 10 lat.

Roczny czynsz użytkowania metra kwadratowego ustalony zostanie zgodnie z postanowieniami art. 262 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku, prawo wodne.

W okresie od dnia uruchomienia mariny przez Dewelopera marina będzie zarządzana, wynajmowana, wydierżawiana, przez J.W. Construction Holding S.A.

J.W. Construction Holding S.A. ponosić będzie wszelkie koszty utrzymywania mariny, a także posiadać będzie wyłączne prawo do ustalenia regulaminu funkcjonowania mariny, czerpania pożytków.

W trakcie obowiązywania umowy użytkowania, która ma zostać zawarta pomiędzy Deweloperem, a Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie, Deweloper może zawiadomić wspólnotę etapu IIIB o możliwości przejęcia władztwa nad mariną, bez konieczności dokonywania zwrotu poniesionych przez Dewelopera nakładów.

Wówczas, jeśli według przepisów prawa możliwe będzie dokonanie cesji umowy, Deweloper sceduje prawa i obowiązki wynikające z umowy na wspólnotę mieszkaniową etapu IIIB. Gdyby dokonanie cesji umowy użytkowania nie było możliwe ze względów natury prawnej, umowa zawarta przez J.W. Construction Holding S.A. zostałaby rozwiązana, a wspólnota mieszkaniowa etapu IIIB miałaby możliwość zawarcia umowy użytkowania mariny bezpośrednio z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie, w oparciu o postanowienia ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku, prawo wodne.

Zawarcie umowy przez wspólnotę etapu IIIB z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie, stanowić będzie dla wspólnoty mieszkaniowej etapu IIIB podstawę do dysponowania wykonaną przez Dewelopera mariną, w tym do osiągania przychodów, z jednoczesnym obowiązkiem do ponoszenia wszelkich kosztów utrzymania mariny.