

14.01.2026

PROSPEKT INFORMACYJNY PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	SCAF-HOUSE Bis sp. z o.o.	
Adres	Ul. Ludowa 24C, Szczecin 71-700	
Nr NIP i REGON	955-258-92-77 (NIP)	542120240 (REGON)
Nr telefonu	516-280-380	
Adres poczty elektronicznej	biuro@novaosow.pl	
Nr faksu	-----	
Adres strony internetowej dewelopera	www.novaosow.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPER	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	-----
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	-----
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----

Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	-----
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, nr działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Województwo Zachodniopomorskie, Szczecin ul. Andersena Działka nr 5/2 , obręb 2017	
Nr księgi wieczystej	SZ1S/00116870/7	
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 wpływających na warunki życia ³⁾	Bezpośrednie sąsiedztwo planowanej zabudowy, stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych / wbudowanych. Istniejące obiekty nie generują uciążliwości zapachowych, hałasowych, świetlnych. Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan Ogólny Gminy	Uchwała Nr IX/278/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 14.05.2007r. https://bip.um.szczecin.pl/chapter_50125.asp?soid=34402170E3A6405E974A7EDBA457DE45
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr XXII/571/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 19 maja 2008r. https://bip.um.szczecin.pl/files/178B5D30D85247C8B11E8F504B38CF86/571.pdf
	Miejscowy plan odbudowy	BRAK PLANU
	Inne ⁴⁾	NIE DOTYCZY
Ustalenia Obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, z dopuszczeniem usług wbudowanych
	Maksymalna intensywność zabudowy	BRAK
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	BRAK
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	30% w granicach działki budowlanej
	Maksymalna wysokość zabudowy	- 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9,5 metra do kalenic

	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	60% powierzchni działki
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Budynki jednorodzinne – co najmniej 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie Usługi – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 gabinet/ pracownię lub nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 40m ² powierzchni użytkowej
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Ustalenia ekologiczne: 1) zakazuje się wycinki i przesadzania wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni. Zakaz nie obejmuje: a) rewaloryzacji zabudowy historycznej, b) realizacji nowych dróg i ulic wskazanych w ustaleniach szczegółowych, cięć sanitarnych, c) niezbędnej wycinki związanej z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynierskich; 2) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach działki budowlanej.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	BRAK
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dobór kultury współczesnej	1) ustala się strefę B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, określoną na rysunku planu, ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów w obrębie, których dominuje historyczne zagospodarowanie o lokalnych wartościach kulturowych. W obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia szczegółowe mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej, zabudowy i innych elementów historycznego zagospodarowania oraz ich ochronę na podstawie przepisów o ochronie zabytków; 2) ustala się strefę K ochrony krajobrazu kulturowego, w granicach której występuje wartościowy krajobraz ukształtowany w wyniku działalności człowieka (komponowane założenia zieleni), podlegający ochronie. W obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej i zieleni oraz ich ochronę; 3) ustala się strefę WII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – określoną na rysunku planu, na którym dopuszcza się inwestowanie pod określonymi warunkami. Obowiązuje: uzgodnienie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami

		<p>ziemnymi przez odpowiedni organ ds. ochrony zabytków, przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami szczegółowymi dot. ochrony zabytków;</p> <p>4) w budynkach objętych ochroną konserwatorską i ujętych w gminnej ewidencji zabytków przy ul. Miodowej 90, 92, 94 wskazanych na rysunku planu:</p> <p>a) obowiązuje utrzymanie istniejącej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym gabarytów wysokościowych, formy dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego, formy stolarki,</p> <p>b) zakazuje się zmiany ilości, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach frontowych od ul. Miodowej,</p> <p>c) od strony ulic dopuszcza się doświetlenie poddaszy wyłącznie poprzez okna połaciowe,</p> <p>d) utrzymuje się lub odtwarza detal architektoniczny. Dopuszcza się ocieplenie elewacji budynku pod warunkiem powtórzenia detalu wystroju zachowanego i odtworzenia wg dokumentacji archiwalnej;</p> <p>5) do zachowania istniejące przed ogródki wraz z ogrodzeniami od frontu działek od ul. Miodowej;</p> <p>6) do zachowania studnia awaryjna – pompa przy ul. Miodowej 94, oznaczona na rysunku planu jako historyczny element o wartościach kulturowych</p>
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	BRAK
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	obsługa możliwa jest z terenów: Z.O.3064.KD.L, Z.O.3065.KD.L;
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.O.3064.KD.L, Z.O.3065.KD.L,</p> <p>2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV do przebudowy na linie kablową;</p>
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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, z dopuszczeniem usług wbudowanych
	Maksymalna intensywność zabudowy	BRAK
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	BRAK

	Maksymalna powierzchnia zabudowy	30% powierzchni działki
	Maksymalna wysokość zabudowy	2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9,5 metra do kalenicy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	60% w granicach działki budowlanej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Budynki jednorodzinne – co najmniej 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie Usługi – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 gabinet/ pracownię lub nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 40m ² powierzchni użytkowej
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	BRAK
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	BRAK
	Forma architektoniczna	BRAK
	Usytuowanie linii zabudowy	BRAK
	Intensywność wykorzystania terenu	BRAK
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	BRAK
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	BRAK
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	BRAK
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	BRAK
	warunki i szczególne zasady obsługi w zakresie komunikacji	BRAK
	warunki i szczególne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	BRAK
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	BRAK
	Nadziemna intensywność zabudowy	BRAK
	Wysokość zabudowy	BRAK
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z pismem z dnia 21.08.2025r, wydanym przez Urząd Miasta Szczecin (znak: BIP-S.1431.50.62..2025.AD)
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	
	miejscowych planach odbudowy	

	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Zgodnie z pismem z dnia 27.08.2025r, wydanym przez Prezydenta Miasta Szczecin (znak: WOŚr-IV.604.62.2025.PK)
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 848/2025 z dnia 15.12.2025r wystawiona przez Prezydenta Miasta Szczecin	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	NIE DOTYCZY – obiekty w trakcie budowy	
Numer zgłoszenia budowy, a której mowa w art.29 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.) oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	NIE DOTYCZY	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	NIE DOTYCZY – obiekty w trakcie budowy	

* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia: 19.01.2026r Termin zakończenia: 28.02.2028r	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	liczba budynków	6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie wolno stojącej oznaczonych literami G, H, I, J, K, L oraz budowę 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej oznaczonych literami M i N,
	rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Minimalny Odstęp pomiędzy budynkami wynosi 1,4 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego, zgodnie z projektem wykonawczym, wyliczona jest według zasad dokonywania pomiarów zawartych w normie PN-ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	100 % - Pożyczki od współników
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	brak
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⁾	Składka stanowi iloczyn stawki procentowej, określonej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 roku w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (Dz.U. z 2022 roku poz. 1341) wynoszącej 0,45% oraz wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy.
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>Bank będzie przekazywał na rzecz Dewelopera środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym w wysokościach i zgodnie z Harmonogramem Przedsięwzięcia („Harmonogram”) opisanym w prospekcie informacyjnym stanowiącym załącznik do Umowy Deweloperskiej,</p> <p>Bank wypłaci Deweloperowi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego środki pieniężne wpłacone przez Nabywców po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego zgodnie z Harmonogramem,</p> <p>Wszelkie koszty związane z prowadzeniem otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego będzie ponosił Deweloper</p> <p>W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej (jak zdefiniowano poniżej) przez jedną ze stron tej Umowy zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym (Dz. U. 2021, poz. 1177), Bank wypłaca Nabywcom przypadające mu środki pozostające na rachunku -</p>	

	<p>wynikające ze zrealizowanych przez Nabywców wpłat oraz wypłat na rzecz Dewelopera – w nominalnej wysokości, w sposób wskazany przez Nabywców w ich oświadczeniu, niezwłocznie po otrzymaniu tego oświadczenia i po złożeniu w Banku następujących dokumentów: oryginał lub odpis notarialny złożonego przez stronę Umowy Deweloperskiej oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, dowód doręczenia ww. oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej drugiej stronie Umowy Deweloperskiej - jeżeli z żądaniem wypłaty występuje strona odstępująca od Umowy Deweloperskiej, pisemne oświadczenie Nabywców w sprawie sposobu wypłaty przypadających im środków zgromadzonych na Rachunku po odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej/rozwiązaniu Umowy Deweloperskiej, przy czym - w przypadku gdy do wiadomości Banku zostanie przekazana informacja o tym, że wierzytelności Nabywców wobec Dewelopera zostały przelane na rzecz banku kredytującego Nabywców - wypłata środków następuje na rachunek banku kredytującego,</p> <p>W przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej innego niż na podstawie art. 43 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. 2021, poz. 1177), strony Umowy Deweloperskiej winny przedstawić w Banku zgodne pisemne oświadczenie woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywców na Rachunku, które to oświadczenie powinno wskazywać datę oraz tryb, w jakim doszło do rozwiązania Umowy Deweloperskiej; wypłata środków z Rachunku następuje w nominalnej wysokości, niezwłocznie po złożeniu w Banku powyższego oświadczenia,</p> <p>Na podstawie wyżej wskazanej ustawy Deweloper odprowadza składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny („Fundusz”). Podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Kupujących na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8 Ustawy deweloperskiej. Składka stanowi iloczyn stawki procentowej (określonej zgodnie z Ustawą deweloperską) oraz wartości wpłaty dokonanej przez Kupujących na mieszkaniowy rachunek powierniczy. Składka jest należna od dnia dokonania wpłaty przez Kupujących. Składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi. Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty przez Kupujących i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera.</p>
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>Bank BPS Oddział w Gdyni</p>

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego

Harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego Nova Osów II etap osiedla

ETAPY	Lp	ZAKRES PRAC	% ETAPU w całkowitych kosztach	Termin zakończenia ETAPU
I	ETAP I	1 Wykop do poziomu posadowienia + zabezpieczenie dna chudym betonem	25,00%	15.06.2026
		2 Stan ZERO budynków		
		3 kondygnacja I ze stropem 50% (4 budynki, bez ścian działowych)		
II	ETAP II	1 kondygnacja I ze stropem (4 budynki)	20,00%	31.10.2026
		2 kondygnacja II (4 budynki, bez ścian działowych)		
		3 Dach (4 budynki konstrukcja)		
		4 Zewnętrzna instalacje: wodno -sanitarna oraz deszczowa		
III	ETAP III	1 Dach (6 budynków na gotowo)	15,00%	28.02.2027
		2 Stolarka okienna - zakres Montaż okien		
		3 kondygnacja II (wszystkie budynki wraz ze ścianami działowymi)		
		4 Instalacje elektryczne- wewnętrzne - zakres: okablowanie lokali bez osprzętu (4 budynki)		
IV	ETAP IV	1 Tynki wewnętrzne (4 budynki)	19,00%	30.06.2027
		2 Instalacje elektryczne- wewnętrzne - zakres: okablowanie lokali bez osprzętu (4 budynki)		
		3 Instalacje sanitarne wewnętrzne, ogrzewanie - rozproszanie instalacji sanitarnych wewnętrznych "rurarz" (4 budynki)		
		4 Dach (2 budynki na gotowo)		
		5 Tynki wewnętrzne (4 budynków)		
		6 Elewacja (2 budynki)		
		7 Posadzki wylewane parter i piętro (3 budynki)		
V	ETAP V	1 Tynki wewnętrzne (4 budynki)	10,00%	30.11.2027
		2 Instalacje sanitarne wewnętrzne, ogrzewanie - rozproszanie instalacji sanitarnych wewnętrznych "rurarz" (4 budynki)		
		3 Sufity, zabudowy z płyty (3 budynki)		
		4 Elewacja (4 budynki)		
		5 Instalacje elektryczne- wewnętrzne - zakres: montaż osprzętu instalacji elektrycznej + WLZ		
		6 Posadzki wylewane parter i piętro		
VI	EATP VI	1 Sufity, zabudowy z płyty (5 budynków)	11,00%	28.02.2028
		Zagospodarowanie terenu chodniki parkingi ogródki, Śmietniki, ogrodzenia,		
		Rekuperacja - zakres : Montaż rekuperatora		
		2 Elewacja - całość		
		3 Montaż pomp ciepła (jednostki zewnętrzne)		
			100,00%	
Pozwolenie na użytkowanie				30.06.2028

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji

Nie podlegają waloryzacji.

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 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

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) Nabywcy – w terminie 30 dni od dnia zawarcia Umowy Deweloperskiej – mogą od niej odstąpić:

a) jeżeli Umowa Deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej,

b) jeżeli informacje zawarte w Umowie Deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy deweloperskiej,

c) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy deweloperskiej Kupującemu prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,

d) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę Deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu jej podpisania,

) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę Deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy deweloperskiej.

2) Nabywcy mogą odstąpić od Umowy Deweloperskiej, na warunkach określonych w Ustawie deweloperskiej:

a) w przypadku nie zawarcia przez Dewelopera Umowy Przyrzeczonej w terminie określonym w § 6 ust. 1 umowy deweloperskiej, przy czym Nabywcy uprawnieni będą do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej z tej przyczyny po uprzednim wyznaczeniu Deweloperowi dodatkowego 120 – dniowego terminu do zawarcia Umowy Przyrzeczonej i jego bezskutecznym upływie

b) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy deweloperskiej,

c) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt. 1 lub 2 Ustawy deweloperskiej, o ile ma zastosowanie,

d) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie

e) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy deweloperskiej,

f) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy deweloperskiej,

g) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003r. – Prawo upadłościowe.

3) w przypadku, gdy Nabywcy odstąpią od Umowy Deweloperskiej z przyczyn określonych w pkt 1 i 2 powyżej - Nabywcom przysługuje kara umowna w wysokości 0,01% (jedna setna procent) Ceny określonej w §7 tej umowy

4) w przypadku środków znajdujących się na Rachunku w chwili odstąpienia od Umowy Deweloperskiej zgodnie z pkt. 1) i 2) powyżej, środki te zostaną wypłacone przez Bank z Rachunku na rzecz Nabywców na zasadach określonych w § 2 ust. 6 Umowy Deweloperskiej,

5) w przypadkach innych niż wypłaty z Rachunku, zwrot na rzecz Nabywców kwoty wpłaconej tytułem ceny lub jej części wraz z zapłatą kary umownej winien nastąpić najpóźniej w terminie miesiąca od dnia odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, a w przypadku, gdy Lokal został już odebrany – najpóźniej w terminie miesiąca od dnia zwrotu Lokalu,

6) Deweloper może odstąpić od Umowy Deweloperskiej w następujących przypadkach:

a) braku zapłaty przez Nabywców którejkolwiek z części Ceny za Lokal w terminie lub wysokości określonej w Umowie Deweloperskiej, mimo wezwania Nabywców w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywców świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,

b) niestawienia się Nabywców do odbioru Lokalu lub podpisania umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywców jest spowodowane działaniem siły wyższej,

7) w przypadku odstąpienia przez Dewelopera od Umowy Deweloperskiej z przyczyn określonych w pkt 6 lit. b) powyżej, Nabywcy zapłacą na rzecz Dewelopera tytułem kary umownej kwotę w wysokości 0,01% (jedna setna procent)

od ceny określonej w § 7 tej umowy, w terminie miesiąca od dnia odstąpienia od Umowy Deweloperskiej. Zapłata kary umownej może nastąpić także w formie potrącenia z wierzytelnością z tytułu zwrotu kwot wpłaconych tytułem ceny lub jej części. Z zastrzeżeniem pkt 9) poniżej zwrot kwoty wpłaconej tytułem Ceny lub jej części, pomniejszonej o karę umowną, winien nastąpić w terminie miesiąca od dnia odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, a w przypadku, gdy Lokal został już odebrany – w terminie miesiąca od dnia zwrotu Lokalu, oraz wyrażenia przez Nabywców i doręczenia Deweloperowi zgody na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności Lokalu, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi,

8) w przypadku środków znajdujących się na Rachunku w chwili odstąpienia Umowy Deweloperskiej, zgodnie z pkt 7) powyżej środki te zostaną wypłacone przez Bank z Rachunku na rzecz Nabywców na zasadach określonych w § 5 Umowy Deweloperskiej,

9) w przypadku opóźnienia Dewelopera w zapłacie kary umownej, o której mowa w ust. 4 powyżej, lub opóźnienia w zakresie zwrotu kwoty wpłaconej tytułem ceny lub jej części, Nabywcom przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie za każdy dzień opóźnienia,

10) oświadczenie woli Nabywców o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o wybudowanie Budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności tego lokalu złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości,

11) w przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera z przyczyn określonych w pkt 7) powyżej, Nabywcy zobowiązani są wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości. Zgoda taka powinna zostać wyrażona w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym i przekazana Deweloperowi w terminie 14 dni od dnia odstąpienia przez Dewelopera od ww. Umowy,

12) Odstąpienie od Umowy nie powoduje utraty prawa dochodzenia przez Strony kar umownych oraz odsetek uregulowanych w Umowie Deweloperskiej

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe 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 bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

NIE DOTYCZY

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; TAK

- 2) aktualnym odpisem z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego TAK
- 3) pozwoleniem na budowę TAK
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata NIE - Spółka nie dysponuje sprawozdaniem finansowym, gdyż rozpoczęła działalność w 2025 roku
- 5) projektem architektoniczno-budowlanym; TAK
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu; NIE DOTYCZY
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu; NIE DOTYCZY
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; NIE DOTYCZY
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, TAK
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje; NIE DOTYCZY

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w **Bank BPS Oddział w Gdyni** 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 Zachodniopomorskiego banku Spółdzielczego w Choszczynie
- 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 miesiące 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,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- **Bank BPS Oddział w Gdyni** 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/>.

IV. 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, 966, 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.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Od 830.000,00 zł brutto do 950.000,00 zł brutto – w tym podatek VAT 8%	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Od 81,09m ² do 93,51m ²	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Od 9838,52 zł do 10297,20 zł/m ² brutto - w tym podatek VAT 8%	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Najpóźniej do dnia 30.06.2028r	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	liczba kondygnacji	2 kondygnacje nadziemne
	technologia wykonania	Tradycyjna murowana
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z Załącznikiem nr 2 (Standard deweloperski)
	liczba lokali w budynku	Po 2 lokale w budynku – łącznie 16 lokali mieszkalnych w 8 budynkach
	liczba miejsc garażowych i postojowych	32 miejsca postojowe naziemne – po 2 mp do lokalu mieszkalnego
	dostępne media w budynku	Instalacje: <ul style="list-style-type: none"> • Wody ciepłej i zimnej • Elektryczne • Grzewcze CO indywidualne dla każdego lokali • Teletechniczne
	dostęp do drogi publicznej	TAK – działka posiada dostęp do drogi publicznej ul. Andersena przez drogę publiczną ul. Guliwera
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z załącznikiem nr 1– Plan i opis lokali	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zgodnie z Załącznikiem nr 1 (Plan i opis lokali) oraz Załącznikiem nr 2 (Standard deweloperski)
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	BRAK – obiekt w budowie
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	NIE DOTYCZY
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	NIE DOTYCZY
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	NIE DOTYCZY
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	NIE DOTYCZY

Załączniki:

- Zał. 1.** Plan i opis lokali
- Zał. 2.** Standard deweloperski
- Zał. 3.** Wzór umowy deweloperskiej
- Zał. 4.** Plan Terenu
- Zał. 5.** Kopia pisma z dnia 23.05.2024r wydanego przez Urzędu Miasta Szczecin
- Zał. 6.** Kopia pisma z dnia 21.05.2024 wydanego przez Prezydenta Miasta Szczecina

.....
podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji

- 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 sprawach:
 - a) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
 - b) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
 - c) 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),
 - d) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
 - e) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
 - f) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
 - g) uznania zabytku za pomnik historii,
 - h) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
 - i) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.
- 5) W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.
- 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
- 7) Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach

danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

*** Niepotrzebne skreślić**