

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data
sporządzenia
prospektu
23.12.2025 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	RODER Sp. z o.o. KRS: 0001167606	
Adres	ul. Gazdy 4 71-418 Szczecin	
Numer NIP i REGON	NIP: 8522718752	REGON: 541458786
Numer telefonu	+48 501 787 522	
Adres poczty elektronicznej	kontakt@roder.com.pl	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	Roder.com.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	brak
Data rozpoczęcia	brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	brak

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	brak

Data rozpoczęcia	brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	brak

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	brak
Data rozpoczęcia	brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	brak

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	Województwo: zachodniopomorskie, Powiat: Miasto Szczecin, Gmina: Miasto Szczecin, Miejscowość: Szczecin, ul. Bogatki, 71-220 Szczecin Działka: nr ewidencyjny 11/5 – obręb ewidencyjny 326201_1.2045., Pogodno 45 Udział w drodze: nr ewidencyjny 11/11 – obręb ewidencyjny 326201_1.2045., Pogodno 45
Nr księgi wieczystej	SZ1S/00057159/5 SZ1S/00268270/1 (udział w drodze)
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	Działka, na której realizowana będzie Inwestycja znajduje się w zachodniej części miasta, na osiedlu administracyjnym Krzekowo, przy ulicy Bogatki. W sąsiedztwie przedmiotowej działki budowlanej znajdują się: - od strony północnej – działka drogowa nr 11/11 – ul. Bogatki, - od pozostałych stron – niezabudowane działki nr 11/4; 11/6; 11/12 położone na obszarze gminy Szczecin, przeznaczone zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

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.

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	UCHWAŁA NR XVI/378/16 RADY MIASTA SZCZECIN z dnia 23 lutego 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo – Inspektowa” w Szczecinie Opublikowana w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Szczecin https://bip.um.szczecin.pl/chapter_131026.asp?soid=B5EBD69B307B4869A35DBD8A9BEDA368
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren elementarny Z.K.3009.MN, U 1. Ustalenia funkcjonalne: 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: a) wolno stojąca, b) bliźniacza;
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie określono w planie
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie określono w planie
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 30%, b) dla zabudowy usługowej wolno stojącej: 35%, c) w innych przypadkach 40%;
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9,5 m;
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50%;
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Budynki mieszkalne jednorodzinne na działkach większych niż 200 m ² - 1 mieszkanie 2 miejsca postojowe.

⁴ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:

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

	<p>Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu</p>	<p>1) zakazuje się wycinki i przesadzania wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni. Zakaz nie obejmuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) realizacji nowych dróg i ulic wskazanych w ustalenach szczegółowych, b) cięć sanitarnych, c) drzew i krzewów rosnących w korycie cieku lub rowu (dno i skarpy) utrudniających swobodny przepływ wody; <p>2) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamknąć się w granicach działki budowlanej;</p> <p>3) zakazuje się kanalizacji rzeki Bukowej i otwartych rowów melioracyjnych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;</p> <p>4) dla istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych należy przewidzieć rozwiązania architektoniczne, techniczne lub odpowiednie zagospodarowanie terenu, łagodzące lub eliminujące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;</p> <p>5) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych – z zastrzeżeniem pkt 6;</p> <p>6) dopuszcza się wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości do poziomu ustalonego w przepisach;</p> <p>7) ustala się korytarz ekologiczny rzeki Bukowej oznaczony na rysunku planu, w którym:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zakazuje się zabudowy, b) zakazuje się zmiany stosunków wodnych, c) zakazuje się realizacji miejsc postojowych i nawierzchni nieprzepuszczalnych, d) dopuszcza się zakładanie ogrodów przydomowych, e) dopuszcza się wprowadzenie elementów małej architektury, f) obowiązuje realizacja ogrodzeń umożliwiających migracje zwierząt.
--	--	--

	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie określono w planie
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie określono w planie
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie określono w planie
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	1) obsługa z terenów: Z.K.3034.KD.L, Z.K.3036.KD.L; 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.K.3034.KD.L, Z.K.3036.KD.L, Z.K.3009.MN,U lub spoza obszaru planu; 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji; 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kablowych sieci elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji; 4) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN.
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	<p>Teren elementarny Z.K.3007.ZP Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.</p> <p>Teren elementarny Z.K.3008.U Przeznaczenie terenu: placówka opiekuńczo – wychowawcza.</p> <p>Teren elementarny Z.K.3009.MN,U</p> <p>1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: a) wolno stojąca, b) bliźniacza;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizacje usług wbudowanych w budynki mieszkalne, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 m² – z zastrzeżeniem pkt 3;</p> <p>3) w pasie terenu 35 m od granicy z terenem Z.K.3036.KD.L, dopuszcza się lokalizacje:</p>

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

		<p>a) usług wolno stojących, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 100 m²,</p> <p>b) budynków mieszkalnych do 2 mieszkań z usługami wbudowanymi.</p>
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie określono w planie
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie określono w planie
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	<p>Teren elementarny Z.K.3007.ZP zakazuje się zabudowy terenu;</p> <p>Teren elementarny Z.K.3008.U maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;</p> <p>Teren elementarny Z.K.3009.MN,U Maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:</p> <p>a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 30%,</p> <p>b) dla zabudowy usługowej wolno stojącej: 35%,</p> <p>c) w innych przypadkach 40%;</p>
	Maksymalna wysokość zabudowy	<p>Teren elementarny Z.K.3007.ZP zakazuje się zabudowy terenu;</p> <p>Teren elementarny Z.K.3008.U maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12 m;</p> <p>Teren elementarny Z.K.3009.MN,U Maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9,5 m;</p>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<p>Teren elementarny Z.K.3007.ZP minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 80%;</p> <p>Teren elementarny Z.K.3008.U minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej:50%;</p> <p>Teren elementarny Z.K.3009.MN,U Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50%;</p>
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<p>Teren elementarny Z.K.3007.ZP zakazuje się zabudowy terenu;</p> <p>Teren elementarny Z.K.3008.U nie obowiązują wymogi w zakresie lokalizacji miejsc postojowych.</p> <p>Teren elementarny Z.K.3009.MN,U</p>

		Budynki mieszkalne jednorodzinne na działkach większych niż 200 m ² - 1 mieszkanie 2 miejsca postojowe.
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	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Nie dotyczy	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: Nie dotyczy	
	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
	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 terenu objętego przedsięwzięciem	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	UCHWAŁA NR XVI/378/16 RADY MIASTA SZCZECIN z dnia 23 lutego 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo – Inspektowa” w Szczecinie

deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	nie dotyczy
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	nie dotyczy
	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	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	brak
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	brak

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.

	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 726/25 wydana przez Prezydenta Miasta Szczecin w dniu 29.10.2025 r.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 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	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia robót budowlanych 01.05.2026 roku. Planowany termin zakończenia robót budowlanych 30.09.2027 roku.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Jeden budynek mieszkalny jednorodzinny dwułokalowy.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<p>Zgodnie z PN-ISO 9836:2022-07</p> <p>Pomiar według wskazanej normy dokonywany jest na następujących zasadach:</p> <ul style="list-style-type: none"> – pomiaru dokonuje się na poziomie podłogi, w świetle wyprawionych ścian tj. z tynkami bez okładezin, – powierzchnie pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle powyżej 2,20 m (dwa metry dwadzieścia setnych metra) zalicza się do obliczeń w 100% (stu procentach), w przedziale od 1,40 m (jeden metr czterdzieści setnych metra) do 2,20 m (dwa metry dwadzieścia setnych metra) – w 50% (pięćdziesięciu procentach), a poniżej 1,40 m (jeden metr czterdzieści setnych metra) pomija się całkowicie, – wielkości wynikające z obliczeń powierzchni podaje się z dokładnością do 0,01 m² (jedna setna metra kwadratowego). 	

*Niepotrzebne skreślić .

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne – 30% Wpłaty klientów 70% uruchamiane z rachunku powierniczego
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie przewiduje się finansowania inwestycji z kredytu bankowego
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy ⁸ - Zachodniopomorski Bank Spółdzielczy w Choszcznie oddział Szczecin	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	<ol style="list-style-type: none"> 1) Deweloper jest obowiązany do posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej umowy deweloperskiej lub ostatniej umowy, o której mowa w <u>art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2</u> Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, w ramach tego przedsięwzięcia, ----- 2) Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat, - 3) Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego , ----- 4) wysokość wpłat dokonywanych przez nabywca jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, określonych w jego harmonogramie, ----- 5) Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w jego harmonogramie. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, ----- 	

* Niepotrzebne skreślić.

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.

- 6) Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów.
- 7) W czasie obowiązywania umowy o prowadzenie rachunku powierniczego nie może ona ulec zmianie bez zgody Nabywcy, z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na tym rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w tej umowie
- 8) Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek, -----
- 9) koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera, -----
-
- 10) bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz lokalu mieszkalnego, -----
-
- 11) w przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w jego harmonogramie, bank 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, w stanie wolnym od obciążień, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążień, na które wyraził zgodę nabywca, -----
-
- 12) Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 i 3 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, -----
-
- 13) w przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od tej umowy oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, -----
- 14) w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej z innego powodu niż na podstawie art. 43 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, strony

	<p>przedstawię zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym, -----</p> <p>Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w pkt 23) oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.</p>
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Zachodniopomorski Bank Spółdzielczy w Choszcznie oddział Szczecin
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<ul style="list-style-type: none"> • I transza przy podpisaniu umowy deweloperskiej (+ 7 dni roboczych), obejmująca: zakup działki, przygotowanie projektu oraz uzyskanie Pozwolenia na Budowę, co stanowi 25% zaawansowania przedsięwzięcia, • II transza planowany termin realizacji do 30.06.2026 roku, obejmująca: Stan 0 – fundamenty wraz z hydroizolacją i termoizolacją oraz obsypaniem, nasyp pod posadzkę - 100%, co stanowi 25% zaawansowania przedsięwzięcia, • III transza planowany termin realizacji do 30.09.2026 roku, obejmująca: Stan surowy otwarty 100%, co stanowi 20% zaawansowania przedsięwzięcia, • IV transza planowany termin realizacji do 28.02.2027 roku, obejmująca: Stan surowy zamknięty (bez drzwi wejściowych) wykonanie 100%, elewacja wykonanie 50% (przyklejona izolacja termiczna), tynki wew. 100%, instalacje elektryczne podtynkowe w 100%, co stanowi 20% zaawansowania przedsięwzięcia, • V transza planowany termin realizacji do 30.09.2027 roku, obejmująca: posadzki (jastrychy) wykonane w 100%; izolacje termiczne wew. wykonane w 100%; biały montaż, osprzęt wykonane w 100%; stolarka i ślusarka wykonane w 100%; elewacja wykonana w 100%, instalacje sanitarne i elektryczne wykonane w 100%; uzyskanie pozwolenia na użytkowanie, zagospodarowanie terenu 100%, instalacje sanitarne zewnętrzne 100%, co stanowi 10% zaawansowania przedsięwzięcia,
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie dotyczy
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 pkt 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
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	Warunki odstąpienia od umowy deweloperskiej są określone we Wzorze umowy deweloperskiej stanowiącym Załącznik Nr 2 do niniejszego Prospektu Informacyjnego.
INNE INFORMACJE	

I. Informacja o:

- o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; Nie dotyczy

Deweloper zastrzega sobie prawo do obciążenia Nieruchomości hipoteką na warunkach według uznania Dewelopera z tym zastrzeżeniem, iż Deweloper zobowiązany będzie w przypadku ustanowienia takiego obciążenia do przedstawienia Nabywcy zgody banku na bezobciążeniowe sprzedaż Nieruchomości po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę, zgodnie z art. 25 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy.

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

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

- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- projektem budowlanym;
- decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- dokumentem potwierdzającym:
 - zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Zachodniopomorskim Banku Spółdzielczy **mw Choszcznie** oddział Szczecin, otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną

obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Zachodniopomorski Bank Spółdzielczy w Choszcznie oddział Szczecin
- 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,
- Zachodniopomorski Bank Spółdzielczy w Choszcznie oddział Szczecin korzysta także z następującego znaku towarowego:



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. Nie dotyczy

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	1.499.000,00 zł brutto
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	137,13 m²
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	10.931,23 zł/m² brutto

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	31.12.2027r.
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	<p>Liczba kondygnacji</p> <p>Technologia wykonania</p> <p>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</p>
	<p>Liczba lokali w budynku</p> <p>Liczba miejsc garażowych i postojowych</p>
	<p>Dostępne media w budynku</p> <ul style="list-style-type: none"> • Źródłem ciepła dla lokali będą kotły gazowe kondensacyjne jednofunkcyjne z zasobnikiem. • woda - z istniejącej sieci wodociągowej. Instalacja ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji zasilana jest z zasobnika cwu. • kanalizacja sanitarna - grawitacyjna, podłączona do istniejącej sieci kanalizacyjnej • deszczówka - Do czasu wykonania ogólnodostępnej sieci kanalizacji deszczowej, projektuje się zewnętrzny, podziemny, szczelny zbiornik do magazynowania wody deszczowej zebranej z dachów i nawierzchni utwardzonych. • zasilanie elektryczne - z istniejącej sieci elektrycznej, przygotowanie instalacji pod panele PV, • wentylacja mechaniczna nawiewno- wywiewna z rekuperacją
	Dostęp do drogi publicznej

Oświadczenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z załącznikiem nr 1 do prospektu informacyjnego
Oświadczenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	<p>Zgodnie z Załącznikiem nr 1</p> <p>Standard wykończenia:</p> <p>Fundamenty:</p> <ul style="list-style-type: none"> fundamenty żelbetowe monolityczne <p>Ściany:</p> <ul style="list-style-type: none"> ściany fundamentowe z bloczków betonowych na zaprawie cementowej ściany nośne murowane – bloczki wapienno-piaskowe 18cm, z elementami żelbetowymi ściany działowe parteru murowane 12cm i 8cm, ściany działowe piętra: konstrukcja lekka w podwójnym opłytyowaniu lub z bloczków wapienno-piaskowych 12cm <p>Elewacje:</p> <ul style="list-style-type: none"> elewacja tynkowana lekka-mokra oraz lamele dekoracyjne. daszek nad wejściem w konstrukcji lekkiej wykończony płytami kompozytowymi na ruszcie aluminiowym <p>Dach:</p> <ul style="list-style-type: none"> konstrukcja dachu z wiązarów prefabrykowanych dachówka płaska ceramiczna lub betonowa podbitka z płyty kompozytowej na ruszcie aluminiowym <p>Ściany między lokalami:</p> <ul style="list-style-type: none"> ściana podwójna z dylatacją murowana z bloczków wapienno-piaskowych 2x18cm. <p>Okna (stolarka okienna)</p> <ul style="list-style-type: none"> okno w salonie aluminiowe HST pozostałe okna PCV żaluzje fasadowe sterowane radiowo <p>Drzwi wejściowe do budynku:</p> <ul style="list-style-type: none"> drzwi stalowe lub aluminiowe <p>Zagospodarowanie terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> 2 miejsca postojowe przed każdym lokalem z kostki betonowej wejście do lokali z kostki betonowej wydzielenie ogródków między lokalami ogrodzeniem oraz ścianką z płyt kompozytowych przy budynku teren lokalni ogrodzony od strony ogrodów ogrodzeniem panelowym tereny pod zieleń wyrównane bez rozłożenia humusu <p>Wykończenie ścian:</p> <ul style="list-style-type: none"> tynki gipsowe III kat. ściany działowe piętra - wykończone połączenia płyt gk <p>Wykończenie podłóg:</p> <ul style="list-style-type: none"> jastrzyc cementowy zbrojony siatką lub włóknem z ogrzewaniem podłogowym, na folii ekranowej <p>Wykończenie sufitów:</p> <ul style="list-style-type: none"> tynki gipsowe III kat. sufit na piętrze podwieszany z płyty gk, termoizolacja z wełny, poddasze nieużytkowe <p>Instalacje sanitarne:</p> <ul style="list-style-type: none"> ogrzewanie podłogowe, w łazienach podejścia pod grzejniki drabinkowe wentylacja mechaniczna z odzyskiem ciepła oparta na centrali wentylacyjnej z wymiennikiem ciepła (rekuperator)

	<ul style="list-style-type: none"> instalacje sanitarne: kanalizacja, wodociągowa (c.w.u. i zimna woda), bez białego montażu wodociągowa – zimna i ciepła woda użytkowa kanalizacji sanitarnej C.O. i C.W.U – kocioł gazowy kondensacyjny jednofunkcyjny z zasobnikiem wentylacja – rekuperator instalacja klimatyzacji (bez jednostek wewnętrznych i zewnętrznych) <p>Instalacje elektryczne i teletechniczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> instalacje elektryczne – gniazda wtykowe, pkt. oświetlenia instalacja teletechniczna multimedialna bez urządzeń aktywnych instalacja alarmowa bez urządzeń aktywnych instalacja fotowoltaiczna – budynek przystosowany pod montaż instalacji fotowoltaicznej poprzez możliwość podłączenia falownika do TM/EE z opcją podłączenia magazynu energii oświetlenie podstawowe (wewnętrzne i zewnętrzne budynku) bez opraw oświetleniowych zasilanie urządzeń technicznych przepust pod światłowód <p>Garaż wbudowany:</p> <ul style="list-style-type: none"> Wykończenie ścian i sufitów: Ściany tynki gipsowe, na ścianach oraz suficie oddzielających od części mieszkalnej termoizolacja z wełny mineralnej wykończonej warstwą kleju zbrojonym siatką. Podłogi: jastrych cementowy Oświetlenie w garażu: Wyprowadzony punkt świetlny Brama z napędem elektrycznym, segmentowa, kolor zgodnie z projektem Wentylacja grawitacyjna
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
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

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
 2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
 3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) wraz z oznaczeniem miejsc postojowych.
-

LISTA WERSJI PROSPEKTU INFORMACYJNEGO:

- wersja nr 1 z dnia 25.11.2025r.