



PROSPEKT INFORMACYJNY

DLA INWESTYCJI

BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY NUMER 2

Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU

dz. 20, 3/17, 3/10 obr. 1058

przy ul. Zygmunta Chmielewskiego w Szczecinie

Niniejszy Prospekt Informacyjny został przygotowany na podstawie Ustawy 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

Data sporządzenia
prospektu

.....2025 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	BEST Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod nr 0000020060	
Adres	UL. POŁUDNIOWA 27D, 71-001 SZCZECIN	
Numer NIP i REGON	NIP: 852-10-31-591	REGON: 008079389
Numer telefonu	+48 506 21 21 20	
Adres poczty elektronicznej	biuro@bestdeweloper.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.bestdeweloper.pl	

DANE IDENTYFIKACYJNE

II. OŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	SZCZECIN, ul. Teofila Firlika 29,31 (dz. Nr 47)
Data rozpoczęcia	20.09.2013
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	24.11.2015
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	SZCZECIN, ul. Emilii Plater 3 (dz. Nr 48)
Data rozpoczęcia	01.06.2015
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	26.01.2017



PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	SZCZECIN, ul. Zygmunta Chmielewskiego 24, 24a (dz. 3/16) – ETAP I
Data rozpoczęcia	21.11.2018
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	15.03.2021
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⁾	Szczecin ul. Zygmunta Chmielewskiego 23a i Tama Pomorzańska 2 1) Działka nr 20 o pow. 0,5471 ha, obr. 1058 Śródmieście 2) Działka nr 3/17 o pow. 0,2824 ha, obr. 1058 Śródmieście 3) Działka nr 3/10 o pow. 0,1385 ha, obr. 1058 Śródmieście
Numer księgi wieczystej	1) Działka nr 20 - KW Nr SZ1S/00086818/5 2) Działka nr 3/17 - KW Nr SZ1S/00256264/9 3) Działka nr 3/10 - KW Nr SZ1S/00114088/4
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	1) Dz. IV KW Nr SZ1S/00086818/5 – wykazuje WPIS HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ 2) Dz. IV KW Nr SZ1S/00256264/9 - wykazuje WPIS HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ 3) Dz. IV KW Nr SZ1S/00114088/4 - wykazuje WPIS HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ Ww. wpisy dotyczą: hipoteki umownej łącznej do kwoty 45.955.930,00 zł (czterdzieści pięć milionów dziewięćset pięćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset trzydzieści złotych) na rzecz wierzyciela Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie na zabezpieczenie świadczeń pieniężnych należnych od Kredytobiorcy, wynikających z Umowy - Umowa o kredyt obrotowy – deweloperski numer 3022278/28/K/OB/25 zawarta dnia 31 marca 2025 roku pozostających w związku z kredytem udzielonym Umową, to jest w szczególności obowiązków zapłaty kapitału kredytu, odsetek umownych wynikających z Umowy w wysokości określonej powyżej, odsetek od zadłużenia przeterminowanego wynikających z Umowy w wysokości określonej powyżej, prowizji i opłat wynikających z Umowy, kosztów oraz wszelkich innych należności ubocznych, a także wszelkich kosztów związanych z dochodzeniem zwrotu tych należności przez Bank, nieruchomości współobciążone objęte są księgami wieczystymi SZ1S/00086815/5; SZ1S/00256264/9 i SZ1S/00114088/4
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy

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 uciążliwość zapachową, hałasową, świetlną.

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

- dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 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),
- ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- uznania zabytku za pomnik historii,
- określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,



Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	W sąsiedztwie występuje bardzo zróżnicowana zabudowa, zarówno o charakterze usługowym, np. usługi medyczne (zespół szpitalny), magazyny, biura, sakralne, szkolnictwo, mieszkalne wielorodzinne o różnej intensywności, a także produkcyjne i przemysłowe, m.in.: - w bezpośrednim sąsiedztwie obiekt biurowy Zach-pom. Izby Rolnictwa o 8 kondygnacjach - Kościół Rzymskokatolicki Pw. św. Józefa ul. Potabska 1 (170m) - Uniwersytecki Szpital Kliniczny nr 2 PUM, al. Powstańców Wielkopolskich 72, (170 m) - Bosman Browar Szczecin, Zygmunta Chmielewskiego 16, (450 m) - Polska Spółka Gazownictwa – biura, ul. Tama Pomorzańska 16 (400 m) - Park Pomorzański im. gen. Dowbora-Muśnickiego, al. Powstańców Wielkopolskich (850 m) - Zespół Szkół Rzemieślniczych, Zygmunta Chmielewskiego 19, (400 m) - Thomas Beton, Zygmunta Chmielewskiego 12, (140m) - ulica Tama Pomorzańska – komercja: hurtownie, usługi, biura, zakłady o umiarkowanej uciążliwości. - ulica Zygmunta Chmielewskiego – linia tramwajowa nr nr 3 i 6, obecnie ulica w modernizacji – trwa przebudowa torowiska, trakcji, ulicy, chodników – inwestycja realizowana przez Gminę Miasto Szczecin - linia kolejowa (ok. 150 m) prowadząca m.in. do dworca głównego PKP Dodatkowe, szczegółowe informacje dotyczące akustyki otoczenia: https://mapa.szczecin.eu/gpt4/
--	---

Przedsięwzięcie deweloperskie jest realizowane na podstawie wydanej decyzji o warunkach zabudowy Nr 82/17 z dnia 06.04.2017 r. i Decyzji o pozwoleniu na budowę nr 447/18 z dn. 28.03.2018 r. (z późn. zm.), gdzie dla działek gruntu numer 3/17 i 3/10 nie obowiązywał aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a działka gruntu numer 20 częściowo znajduje się na terenie, dla którego także nie obowiązywał aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a częściowo na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze – Kępa Parnicka – Wyspa Zielona” w Szczecinie uchwalonego uchwałą numer XXXVI/889/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 29 czerwca 2009 roku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2009 roku, Nr 63 poz. 1707) oznaczonym symbolem elementarnym Z.N.9016.KD.G o przeznaczeniu - droga publiczna - ulica główna. Na dzień sporządzenia prospektu obowiązuje Uchwała Nr LVIII/1617/24 Rady Miasta Szczecin z dnia 19.03.2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania „Pomorzany-Chmielewskiego” w Szczecinie, teren elementarny 5MW.		
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	26 kwietnia 2022 r. Rada Miasta Szczecin uchwaliła Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin - Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r. , treść pod adresem : https://bip.um.szczecin.pl/chapter_50707.asp
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Informacja o Planie ogólnym: https://bip.um.szczecin.pl/UMSzczecinBIP/chapter_131454.asp
		Od dnia 19.03.2024 r. obowiązuje Uchwała Nr LVIII/1617/24 Rady Miasta Szczecin w sprawie miejscowego planu zagospodarowania „Pomorzany-Chmielewskiego” w Szczecinie. https://bip.um.szczecin.pl/files/E285423D0EAD409B9BF2556E835B9B2E/1617.pdf
	Miejscowy plan odbudowy	Brak planu
	Inne ⁴⁾	brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Od dnia 19.03.2024 r. obowiązuje Uchwała Nr LVIII/1617/24 Rady Miasta Szczecin w sprawie miejscowego planu zagospodarowania „Pomorzany-Chmielewskiego” w Szczecinie. https://bip.um.szczecin.pl/files/E285423D0EAD409B9BF2556E835B9B2E/1617.pdf
	Maksymalna intensywność zabudowy	jw.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	jw.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	jw.

9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.



	Maksymalna wysokość zabudowy	jw.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	jw.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Jw.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	jw.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	jw.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	jw.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	jw.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	jw.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	jw.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Przeznaczenie terenu	Od dnia 19.03.2024 r. obowiązuje Uchwała Nr LVIII/1617/24 Rady Miasta Szczecin w sprawie miejscowego planu zagospodarowania „Pomorzany-Chmielewskiego” w Szczecinie. https://bip.um.szczecin.pl/files/E285423D0EAD409B9BF2556E835B9B2E/1617.pdf
	Maksymalna intensywność zabudowy	jw.
dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ³⁾	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Jw.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	jw.
	Maksymalna wysokość zabudowy	jw.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Jw.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Jw.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku	Decyzja o warunkach zabudowy Nr 82/17 z dnia 06.04.2017 r. wydana przez Prezydenta Miasta Szczecin	
	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu : Funkcja mieszkalna wielorodzinna i usługowa, w tym usługi handlu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Elewacją frontową inwestycji jest elewacja budynku nr 1 od strony ul. Chmielewskiego. Parametr szer. jest w przedziale 25-55 m. Dla pozostałych budynków w głębi działki nie ustala się. Wysokość do 36,5 m. Geometria dachu – płaski.
	forma architektoniczna	

³⁾ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.



miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	usytuowanie linii zabudowy	W nawiązaniu do najbliższego narożnika istniejącego w bezpośrednim sąsiedztwie budynku biurowego przy ul. Chmielewskiego 22A, równoległe do przebiegu ulicy.
	intensywność wykorzystania terenu	Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki inwestycyjnej ustala się do 35 %
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1) Planowana inwestycja nie będzie oddziaływać negatywnie na środowisko 2) Teren nie jest objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody 3) Realizacja planowanej inwestycji zgodnie z wymogami ochrony środowiska zawartymi w obowiązujących przepisach i normach, w tym: - ustawie z 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska - ustawie z 16.04.2004 r. o ochronie przyrody
	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	1. Dla przedmiotowej inwestycji została wydana Decyzja Środowiskowa z dnia 26.08.2019 r. 2. Decyzją RDOŚ Nr WOPN-OG.6401.04.19.2019.MK z dn. 21.07.2019 r. nałożony został obowiązek wykonania zastępczego zimowiska dla nietoperzy w części podziemnej budynku 3 oraz dalszego obowiązku monitoringu porealizacyjnego
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	1. Obsługa komunikacyjna inwestycji od strony ul. Chmielewskiego (dz. 25/5) droga publicznej kategorii powiatowej 2. Niezbędna dla potrzeb inwestycji, ilość miejsc parkingowych na terenie działki planowanej do zainwestowania. 3. Dla części mieszkalnej nie mniej niż 1 mp na 1 mieszkanie, dla usług 1 mp na 100m2 p.u., dla handlu nie mniej niż 2,5 mp na 100 m2 pow. sprzedaży.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zapewniona jest dostawa wszystkich niezbędnych mediów. Zaopatrzenie w media w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę techniczną na warunkach zawartych w umowach z zarządcami sieci. Zapewnione jest przyłączenie do sieci wod.-kan, deszczowej i elektrycznej oraz ciepłowniczej, w oparciu o wydane warunki przyłączenia i na podstawie umów z zarządcami sieci. Istniejące uzbrojenie jest wystarczające do zamierzenia inwestycyjnego.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	25 %
	nadziemna intensywność zabudowy	35 %
	wysokość zabudowy	36,5 m
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁴⁾ , zawarte w:	Wg pisma skierowanego do Best Developer z Urzędu Miasta Szczecin, Biura Informacji Publicznej nr BIP_S.1431.77.2024.AD, BIP-S.1431.81.2024.AD z dn. 2.07.2024 r. - Informacje na temat inwestycji Gminy Miasto Szczecin dostępne są w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Szczecin pod adresem: bip.um.szczecin.pl/chapter_131315.asp - UCHWAŁA NR XXXIV/969/21 RADY MIASTA SZCZECIN z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Szczecin - UCHWAŁA NR XXXIV/971/21 RADY MIASTA SZCZECIN z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Rozwoju Szczecina na lata 2022-2026 - Oprócz obecnie realizowanej przebudowy ul. Chmielewskiego-Kolumbia -Powstańców Włkp., brak informacji o budowie lub rozbudowie dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze w obszarze inwestycji	
	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Miasta dostępne są w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Szczecin, pod adresem: geoportal.szczecin.eu Obszar o promieniu 1 km swoim zasięgiem obejmuje następujące Uchwały Rady Miasta Szczecin: Uchwała Nr LVIII/1617/24 Rady Miasta Szczecin z dnia 19.03.2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania „Pomorzany-Chmielewskiego” w Szczecinie. https://bip.um.szczecin.pl/files/E285423D0EAD409B9BF2556E835B9B2E/1617.pdf

⁴⁾ 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.



		- UCHWAŁA NR XIX/603/20 RADY MIASTA SZCZECIN z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – 9 Maja” w Szczecinie https://e-dziennik.szczecin.uw.gov.pl/WDU_Z/2020/3678/akt.pdf - UCHWAŁA NR XLIX/1336/23 RADY MIASTA SZCZECIN z dnia 25 kwietnia 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – szpital” https://e-dziennik.szczecin.uw.gov.pl/WDU_Z/2023/2802/akt.pdf - UCHWAŁA NR VII/100/15 RADY MIASTA SZCZECIN z dnia 21 kwietnia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany - Nad Odrą” w Szczecinie https://e-dziennik.szczecin.uw.gov.pl/WDU_Z/2015/2048/akt.pdf - UCHWAŁA Nr XXXVI/889/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 29 czerwca 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze - Kępa Parnicka - Wyspa Zielona” w Szczecinie https://e-dziennik.szczecin.uw.gov.pl/WDU_Z/2009/63/2009-063.pdf - UCHWAŁA Nr LI/1143/02 Rady Miasta Szczecina z dnia 15.04.2002 r. w sprawie przestąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto – Kolumba” w Szczecinie https://bip.um.szczecin.pl/files/057A6A7522494C619FF88D9BAECFF3F2/1143-02.pdf
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Wg pisma skierowanego do Best Deweloper z Urzędu Miasta Szczecin, Biura Informacji Publicznej nr BIP_S.1431.77.2024.AD, BIP-S.1431.81.2024.AD z dn. 2.07.2024 informacje dostępne na stronie: http://geoportal.szczecin.pl/
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Wg pisma Znak WOŚr-IV.04.52.2024.PK z dn. 2.07.2024 r. w sprawie informacji o środowisku i jego ochronie, w tym decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydanych od 2019 r., poniżej wydane nast. decyzje: „przebudowa systemu wytwarzania, zarządzania i dystrybucji mediów energetycznych z zastosowaniem technologii tri generacji i odnawialnych źródeł energii na potrzeby SPSK nr 2 PUM przy ul. Powst. Włkp. 72” została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dn. 2.05.2019 r. znak WOŚr-II.6220.1.8.2019.JS „przebudowa i rozbudowa źródeł wytwarzania, magazynowania gazów medycznych oraz centralnej rozprężali wraz z sieciami przesyłowymi gazów medycznych w systemie pierścieniowym, zasilające budynki szpitalne w SPSK Nr 2 PUM w Szczecinie al. Powst. Włkp. 72” została wydana decyzja o uwarunkowaniach środowiskowych z dn. 13.08.2020 r. znak WOŚr-VII.6220.1.15.2020.JR „Budowa dwóch obiektów (działka 1/54) wraz z adaptacją istniejącego już budynku (działka 1/53) przy Tamie Pom. 26a w Szczecinie” została wydana decyzja o uwarunkowaniach środowiskowych z dn. 13.08.2021 r. znak WOŚr-VII.6220.1.52.2020.JR „Punkt zbierania i magazynowania odpadów oraz przetwarzania gruzu przy ul. Nadbrzeżnej 1 w Szczecinie” została wydana decyzja o uwarunkowaniach środowiskowych z dn. 08.01.2021 r. znak WOŚr-VII.6220.1.9.2020.DD „Ograniczenie ilości odpadów paleniskowych (mieszanki popiołowo-żużlowej) poprzez ich przetwarzanie na terenie PGE Górnictwo i Energia Konwencjonalna SA Oddz. Zespół Elektrowni Dolna -Odra Elektrownia Pomorzany, ul. Szczawiowa 25/26 Szczecin” została wydana decyzja o uwarunkowaniach środowiskowych z dn. 22.12.2021 r. znak WOŚr-VII.6220.1.19.2021.MR „Plac pod instalację do przetwarzania odpadów budowlanych wraz z infrastrukturą towarzyszącą” została wydana decyzja o uwarunkowaniach środowiskowych z dn. 21.01.2021 r. znak WOŚr-VII.6220.1.19.2021.MR „Prowadzenie przetwarzania odpadów budowlanych przy ul. Szczawiowej 71g w Szczecinie na działce nr 3/47 obr. 1063 oraz na części działki nr 9/8 obr. 1059 Szczecin” została wydana decyzja o uwarunkowaniach środowiskowych z dn. 11.04.2022 r. znak WOŚr-VII.6220.1.48.2021.MR „Eksploatacja instalacji do przetwarzania odpadów wraz z infrastrukturą towarzyszącą ul. Tama Pom. 13E, 13F, 13G w Szczecinie dz. Nr 12/5; 12/9; 12/14 obr. 1058 została wydana decyzja o uwarunkowaniach środowiskowych z dn. 28.02.2022 r. znak WOŚr-VII.6220.1.27.2021.DMł „Eksploatacja instalacji do przetwarzania odpadów wraz z infrastrukturą towarzyszącą ul. Tama Pom. 13E, 13F, 13G w Szczecinie dz. Nr 12/5; 12/9; 12/14 obr. 1058 została wydana decyzja o uwarunkowaniach środowiskowych z dn. 28.02.2022 r. znak WOŚr-VII.6220.1.27.2021.DMł „Budowa Bazy Transportowo-Magazynowej z rozbudową instalacji odzysku odpadów innych niż niebezpieczne w Szczecinie ul. Szczawiowa 54” została wydana decyzja o uwarunkowaniach środowiskowych z dn. 12.08.2022 r. znak WOŚr-VII.6220.1.11.2022.KM „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz zmiana sposobu użytkowania budynków istniejących na funkcję usługową wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Starkiewicza w Szczecinie została wydana



		decyzja o uwarunkowaniach środowiskowych z dn. 11.10.2023 r. znak WOŚr-VII.6220.1.13.2023.MR 12. „Zbieranie odpadów przy ul. Nadbrzeżnej w Szczecinie na działce nr 14/24 obr. 1058” została wydana decyzja o uwarunkowaniach środowiskowych z dn. 17.06.2024 r. znak WOŚr-VII.6220.1.10.2024.KM Więcej informacji wg wykazu na stronie BIP https://bip.um.szczecin.pl/chapter_50162.asp
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak (wg informacji dostępnej na stronie jn.) https://bip.um.szczecin.pl/chapter_11079.asp
	miejscowych planach odbudowy	Gmina Miasto Szczecin nie podjęła uchwały w sprawie Miejscowego Planu Odbudowy na podstawie ustawy z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Część obszaru od planowanej inwestycji (teren Odry Zachodniej) znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, a także na obszarze wystąpienia powodzi – raz na 10 lat (wysokie prawdopodobieństwo powodzi) raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo powodzi) raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi) https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gmap=gpPDF
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	Na wniosek Best Deweloper o udostępnienie informacji jw. Urząd Miasta Szczecin, Biuro Informacji Publicznej przekazał pismem nr BIP_S.1431.77.2024.AD, BIP-S.1431.81.2024.AD z dnia 2.07.2024 r., że dla terenu w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim NIE WYDANO decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w prospekcie informacyjnym stanowiącym załącznik o ustawy z dnia 20.05.2021 r. Wszystkie pozostałe informacje Gminy Miasto Szczecin w tym inwestycji drogowych, celu publicznego czy mogących znacząco wpływać na środowisko znajdują się pod adresem: http://bip.um.szczecin.pl/chater_11117.asp	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Wg pisma jw. - Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Przebudowa i rozbudowa układu drogowo-torowego w al. Powstańców Wielkopolskich i ul. Budziszyskiej na odcinku od skrzyżowania z ul. Mieszka I do projektowanej pętli tramwajowej „Pomorzany” wraz z przebudową ul. Smolańskiej na długości projektowanej pętli tramwajowej” w granicach działek wymienionych w piśmie.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak, wg pisma UM BIP jw., Dostępne informacje pod adresem: http://bip.um.szczecin.pl/chater_11117.asp
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	jw.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowl przeciwpowodziowych	Jw.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	jw.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	jw.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Jw.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	jw.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	jw.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	jw.

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 Prezydenta Miasta Szczecin: numer 447/18 z dnia 28 marca 2018 roku zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę oraz decyzja zmieniająca powyższą decyzję, na podstawie decyzji numer WUiAB-III.6740.451.2018.TK z dnia 7.11.2018 r. obejmująca przeniesienie uprawnień na BEST Deweloper Sp. z o.o. - ANEKS NR 1 z dnia 4 marca 2020 r. Decyzja Nr 280/20 Prezydenta Miasta Szczecin zmienia Decyzję jw. (dot. Etap I) - ANKES Nr 2 z dnia 12 maja 2021 r. Decyzja Nr 500/21 Prezydenta Miasta Szczecin zmieniający Decyzję jw. w zakresie: projektu zagospodarowania terenu i obejmujący budowę budynku Nr 2 i budynku nr 3 (dot. Etap II i III)	
Data uprawnomocnienia 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	Prace budowlane zadania inwestycyjnego (Etap II) rozpoczęły się dnia 03.01.2022r. i zakończyły się w terminie do dnia 16.05.2025r. W dniu 26 czerwca 2025 roku została wydana decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Szczecinie udzielająca pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego (oznaczonego jako Nr 2). Decyzja Nr ROP.5121.60.2365.2025.PW jest prawomocna i ostateczna.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	3 budynki wielorodzinne każdy z garażowcem podziemnym. Niniejszy prospekt obejmuje zadanie inwestycyjne polegające na budowie budynku nr 2. Budynek nr 2 jest kontynuacją projektowanej zabudowy składającej się ostatecznie z 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, tworzących jeden zespół urbanistyczny. Inwestycja realizowana jest w III etapach kolejno, idąc od strony ul. Chmielewskiego, w kierunku ul. Tama Pomorzańska, od etapu I do III. Działki nr 3/17, 3/10 i 20 wraz z posadowionymi budynkami Nr 2 i Nr 3 stanowią będą kolejną część Osiedla i będą powiązane funkcjonalnie, architektonicznie oraz technicznie z jego pozostałą częścią tj. etap I (działka 3/16) .
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości wg Załącznika Nr 1 Odstęp minimalny budynku nr 2 między budynkami 1 i 3 wynosi: - do budynku nr 1 – 40,0 m - do budynku nr 3 – 39,34m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokalu jest określona na podstawie Rozporządzenia ministra transportu, budownictwa i gospodarki morskiej z dnia 25.04.2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r., poz. 462 ze zmianami). Zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836: 1997, tj. powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczona w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, dla wymiarów lokalu w stanie wykończonym na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp. do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się powierzchnię elementów nadających się do demontażu (rury, kanały, ścianki działowe), nie są wliczane powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze elementów zamykających.	

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne – 100%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁵⁾	0,00 %
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 1) Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zapewnia środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla Dewelopera przez Bank BPS S.A. z siedzibą w Warszawie, na podstawie zawartej pomiędzy Bank BPS S.A. z siedzibą w Warszawie a Deweloperem Umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego dla dewelopera (zwanego dalej „Rachunkiem” lub „OMRP”). Środki wpłacone przez Nabywców na OMRP mogą zostać wykorzystane przez Dewelopera wyłącznie na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w umowie deweloperskiej. Bank ewidencjonuje wpłaty dokonane na OMRP i wypłaty z OMRP odrębnie dla każdego Nabywcy, na przypisanym odrębnie dla każdego Nabywcy subkoncie, posiadającym indywidualny numer nadany dla takiego Nabywcy. Na pisemny wniosek Nabywcy Bank BPS S.A. z siedzibą w Warszawie przekaże Nabywcy informację dotyczącą wpłat i wypłat zaewidencjonowanych na przypisanym do niego indywidualnym subconcie Nabywcy. Dyspozycja wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP będzie realizowana po stwierdzeniu przez Bank BP SA zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z Umową Deweloperską i harmonogramem Przedsięwzięcia deweloperskiego. Weryfikacja zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego dokonywana jest przez Bank prowadzący OMRP na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. Wypłata środków z OMRP następuje na podstawie dyspozycji Dewelopera, przy czym każda dyspozycja podlega kontroli i zatwierdzeniu pod względem rzeczowym i finansowym. Zatwierdzenie dyspozycji pod względem rzeczowym i finansowym następuje po przeprowadzeniu kontroli dyspozycji wypłaty Dewelopera oraz załączonych do niego dokumentów przez osobę działającego w imieniu Banku. Po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku i potwierdzeniu powyższej okoliczności przez osobę jw. wyznaczoną przez Bank dyspozycje wypłaty środków nie będą podlegać kontroli pod kątem rzeczowym i finansowym. Wypłata środków następuje poprzez wypłaty z subkont nabywców zgodnie z mechanizmem wskazanym w Regulaminie prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego dla dewelopera wydanym przez Bank BPS S.A. z siedzibą w Warszawie, zgodnie z którym po zatwierdzeniu każdego kolejnego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego z subkonta każdego z nabywców możliwa jest wypłata do kwoty stanowiącej taki procent ceny ustalonej przez Dewelopera i nabywcę w umowie deweloperskiej, jaki odpowiada łącznemu procentowemu udziałowi potwierdzonych etapów w kosztach Przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia deweloperskiego i na pozostałych warunkach w tym regulaminie wskazanych. Środki zgromadzone na Rachunku nie są oprocentowane.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie 00-844 Warszawa, ul. Grzybowska 81, KRS 0000069229, NIP 896-00-01-959, REGON 930603359	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	BUDOWA ZAKOŃCZONA Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie Nr ROP.5121.60.2365.2025.PW z dn. 26.06.2025 r.	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	1. Cena lokalu mieszkalnego może ulec zmianie na skutek zmiany powierzchni użytkowej lokalu i zostanie ostatecznie ustalona po wykonaniu pomiaru powykonawczego tego lokalu i stanowić będzie sumę iloczynu powierzchni powykonawczej lokalu mieszkalnego oraz ceny za 1 m² w wysokości brutto, z zastrzeżeniem postanowień umowy deweloperskiej dotyczących warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej. Różnica między powierzchnią powykonawczą lokalu mieszkalnego wynosząca do 1,5 % powierzchni wynikającej z umowy nie spowoduje obowiązku rozliczeń z tytułu ceny; 2. Cena lokalu mieszkalnego może ulec zmianie na skutek zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT w budownictwie, o kwoty tego podatku, z zastrzeżeniem postanowień umowy deweloperskiej dotyczących warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej.	

⁵⁾ 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.



	3. W przypadku, zmiany określonych w ust. 1 i 2, które spowodowałyby podwyższenie Ceny, Nabywca uprawniony będzie do odstąpienia od Umowy deweloperskiej dotyczącej warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej, zgodnie z Ustawą.
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	Zgodnie z art. 43 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym z dnia 20.15.2021 r. : 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5: 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 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 lub 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 zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem 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 albo 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. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej , w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. 7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego 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.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja: 1. O zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem 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: zaświadczenie wydane dnia 04 kwietnia 2025 roku przez Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (pod adresem: 00-844 Warszawa, ulica Grzybowska numer 81, KRS 0000069229 Oddział w Gdyni ulica Świętojańska numer 23, 81-372 Gdynia), zawierające zezwolenie na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, powstałych w ramach realizowanego Przedsięwzięcia deweloperskiego i przeniesienie ich własności na Nabywców wraz z odpowiednimi udziałami w częściach wspólnych budynku i udziałami w prawie do gruntu, pod warunkiem wpłaty przez Nabywców 100% ceny brutto między innymi na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony dla Przedsięwzięcia deweloperskiego - w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ustawy z dnia 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (zwanej dalej „nową ustawą deweloperską”).	



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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie utamkowanej 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 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 utamkowanej 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 Banku BPS SA z siedzibą w Warszawie, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku BPS SA z siedzibą w Warszawie
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierających, 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,

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.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 cena brutto
---	-------------------



Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo jednorodzinnego	 m ²	
Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo jednorodzinnego	 zł/m ²	
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	Do dnia 31.12.2025 r.	
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	Budynek mieszkalny Nr 2 - 9 kondygnacji nadziemnych; - 1 kondygnacja podziemna
	Technologia wykonania	Technologia tradycyjna - zgodnie z Załącznikiem Nr 4 STANDARD WYKOŃCZENIA
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z Załącznikiem Nr 4 STANDARD WYKOŃCZENIA
	Liczba lokali w budynku	124 lokale mieszkalne
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Miejsca postojowe: - w hali garażowej - 71; - zewnętrzne – 37 Całkowita ilość miejsc postojowych do zbilansowania po realizacji wszystkich etapów inwestycji (zgodnie z wydanymi warunkami zabudowy).
	Dostępne media w budynku	- centralne ogrzewanie (SEC) - instalacja wodna i kanalizacyjna - energia elektryczna - instalacje teletechniczne: domofonowa, telefoniczna, internetowa, telewizyjna - wentylacja.
	Dostęp do drogi publicznej	bezpośredni dostęp do drogi publicznej w ul. Zygmunta Chmielewskiego
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	LOKAL MIESZKALNY: Nr - usytuowany na piętrze, Załącznik Nr 1 do prospektu	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	mieszkanie-pokojowe o planowanej powierzchni m² składające się z: pokój dzienny z aneksem kuchennym, pokój, łazienka, korytarz <i>(niepotrzebne skreślić)</i> UKŁAD POMIESZCZEŃ – Załącznik Nr 1 do prospektu STANDARD WYKOŃCZENIA – Załącznik Nr 4 do prospektu	
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
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis 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 [z zaznaczeniem miejsc postojowych]
4. Standard wykończenia

