WZÓR

Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego **19.11.2026 r.**
(umowa rezerwacyjna)

PROSPEKT INFORMACYJNY DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO NOWA PÓŁNOC 2B prowadzonego w Szczecinie przy ul. Sobola/ul. Świątkiewicza/ ul. Modelarskiej

Prospekt przygotowany dla lokalu nr ….

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	**„Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Naturalis" spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie** **Numer KRS 0000400998**	
Adres	**Adres siedziby:** Aleja Komisji Edukacji Narodowej nr 57, 02-797 Warszawa, **Adres biura sprzedaży:** ul. Modelarska 3/16, 71-837 Szczecin, **Uwaga:** W siedzibie Dewelopera nie jest prowadzona sprzedaż Przedsięwzięcia Deweloperskiego Nowa Północ 2B	
Numer NIP i REGON	NIP: 9512350593	REGON: 145866968
Numer telefonu	+48 91 383 12 44 - dział sprzedaży +48 22 823 97 98 siedziba	
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@ronson.pl	
Numer faksu	+48 22 823 97 99	
Adres strony internetowej dewelopera	www.ronson.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
„Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Naturalis" spółka komandytowa (dalej zwana także jako „Deweloper") jest spółką celową należącą do grupy kapitałowej RONSON, dedykowaną do realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego Nowa Północ 2B.

WZÓR

Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Przedsięwzięcie Deweloperskie Nowa Północ Zadanie Inwestycyjne 1 - ul. Modelarska 1, 2, 3, 4 w Szczecinie.
Data rozpoczęcia	29.07.2022 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	26.04.2024 roku
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Przedsięwzięcie Deweloperskie Nowa Północ Zadanie Inwestycyjne 2 - ul. Modelarska 5, 6, 7 w Szczecinie.
Data rozpoczęcia	18.03.2024 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	07.08.2025 roku

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)]	Przedsięwzięcie Deweloperskie Nowa Północ 2B - jest realizowane na **działce gruntu o nr ew.: 65/1** (sześćdziesiąt pięć łamane przez jeden) o powierzchni 0,4379 ha, położonej w województwie zachodniopomorskim, powiecie i gminie m. Szczecin, ul. Modelarska w Szczecinie.
Numer księgi wieczystej	**SZ1S/00271092/3**
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV ww. księgi wieczystej brak jest wpisów, a także, brak jest wzmianek o nierozpoznanych wnioskach. W związku z uzyskaniem finansowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego Nowa Północ 2B przez Dewelopera do księgi wieczystej może być wpisana hipoteka na rzecz banku udzielającego finansowania.

	W związku z art. 20 Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U.2015.1588 z dnia 2015.10.12., ze zm.) do księgi wieczystej mogą być składane wnioski o wpis roszczeń banków hipotecznych o ustanowienie na rzecz tych banków hipotek, dla zabezpieczenia spłaty kredytów, przy czym hipoteki te nie będą stanowić obciążenia nieruchomości, na której jest realizowane Przedsięwzięcie Deweloperskie Nowa Północ 2B, lecz będą obciążać przyszłe nieruchomości lokalowe, jednocześnie z wyodrębnieniem tych lokali.
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)]	Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości): • bezpośrednie sąsiedztwo ul. Modelarskiej – możliwe uciążliwości hałasowe, • bezpośrednie sąsiedztwo ul. Świątkiewicza – możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo ul. Sobola – możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo ul. Szosy Polskiej – możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo ul. Policki ej – możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo ul. Władysława Nehringa – możliwe uciążliwości hałasowe, • bliskie sąsiedztwo parkingów naziemnych przy ul. Józefa Romana– możliwe uciążliwości hałasowe, • bliskie sąsiedztwo dyskontu spożywczego Aldi z parkingiem naziemnym przy ul. Bronisława Sobola 1, • sąsiedztwo dyskontów spożywczych z parkingami naziemnymi, m.in. przy ul. Policki ej 9 i ul. Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego 1, Dojazdowej 2, • sąsiedztwo cieku wodnego Glinianka na południowy – zachód od przedmiotowej inwestycji, • sąsiedztwo cieku wodnego Stołczynka na północ od przedmiotowej inwestycji, • sąsiedztwo m.in. osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych oraz jednorodzinnych, terenów handlowo – usługowych, powstającej nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, terenów niezagospodarowanych i innych terenów zieleni, • sąsiedztwo stacji elektroenergetycznej „Glinki” 220/110 kV, • sąsiedztwo napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV odchodzących od stacji elektroenergetycznej „Glinki” 220/110 kV (w kierunku wschodnim, zachodnim i południowo – zachodnim), • sąsiedztwo cmentarza przy ul. Władysława Nehringa 14, • sąsiedztwo centrów handlowych z parkingami naziemnymi przy ul. Policki ej 11 i Policki ej 51, • sąsiedztwo rodzinnych ogrodów działkowych, m.in. przy ul. Nehringa, ul. Bajecznej, ul. Szosy Polskiej, • sąsiedztwo Specjalnego Ośrodka Szkolno - Wychowawczego nr 1 w Szczecinie przy ul. Policki ej 3, • sąsiedztwo wieży radiowej przy ul. Bajecznej 3, • sąsiedztwo boisk, boisk piłkarskich i klubów sportowych przy ul. Władysława Nehringa 69, ul. Kolonistów 46, Józefa Romana 37, • sąsiedztwo laboratorium i terenów przemysłowych przy ul. Władysława Nehringa 77, • sąsiedztwo kościoła przy ul. Kościelnej 4, • przyszłe sąsiedztwo i budowa III etapu Trasy Północnej, łączącej ul. Łączną z ul. Szosa Polska, • przyszłe sąsiedztwo i budowa nowej siedziby Jednostki Ratowniczo-Gaśniczej nr 4 przy ul. Policki ej 11,

	• w promieniu 1 km od terenu inwestycji znajduje się fragment obszaru użytku ekologicznego Dolina strumieni Skolwinki, Stołczynki, Żółwinki.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Plan ogólny miasta Szczecin, przyjęty Uchwałą nr XXIII/594/26 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 czerwca 2026 r. Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr P-1.4131.236.2026.AB Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 29 lipca 2026 r. stwierdzające nieważność uchwały Nr XXIII/594/26 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 czerwca 2026 r. w sprawie planu ogólnego miasta Szczecin w części obejmującej: - w strefie planistycznej 867SU – działki o numerach – 12/11, 12/12, 12/2, 12/3, 12/4 i 12/9 z obrębu Dąbie 200, - w strefie planistycznej 652SJ – działki o numerach 282, 56/2, 57, 58, 59/1, 59/2, 59/3 i 60/2 z obrębu 4198 Dostęp: https://bip.um.szczecin.pl/UMSzczecinBIP/chapter_131454.asp
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina terenu „Stołczyn-Policka”, przyjęty uchwałą nr XLI/762/05 Rady Miasta Szczecina z dnia 20 czerwca 2005 r. zmieniony uchwałą nr XLIV/1114/10 Rady Miasta Szczecina z dnia 1 marca 2010 r. w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Stołczyn-Policka” w Szczecinie pod nazwą „Stołczyn-Policka 2” Dostęp: https://bppm.szczecin.pl/miejscowe-plany-zagospodarowania-przestrzennego/plany-obowiazujace
	Miejscowy plan odbudowy	Nie został uchwalony na terenie inwestycji.
	Inne[4)]	Nie zostały uchwalone na terenie inwestycji.
Ustalenia obowiązującego	Przeznaczenie terenu	**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta**

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym		**Szczecina terenu „Stołczyn-Policka", przyjęty uchwałą nr XLI/762/05 Rady Miasta Szczecina z dnia 20 czerwca 2005 r. zmieniony uchwałą nr XLIV/1114/10 Rady Miasta Szczecina z dnia 1 marca 2010 r. w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Stołczyn-Policka" w Szczecinie pod nazwą „Stołczyn-Policka 2"** **P.T.01.019.MN,U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej z dopuszczeniem usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych **P.T.01.104.DW** – teren drogi wewnętrznej
	Maksymalna intensywność zabudowy	**P.T.01.019.MN,U** – brak ustaleń w planie **P.T.01.104.DW** – nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	**P.T.01.019.MN,U** – brak ustaleń w planie **P.T.01.104.DW** – nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	**P.T.01.019.MN,U** – 30% **P.T.01.104.DW** – nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	**P.T.01.019.MN,U** – 3 kondygnacje nadziemne, w tym trzecia kondygnacja użytkowa w stromym dachu, nie więcej niż do wysokości 12 m liczonej do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu **P.T.01.104.DW** – nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	**P.T.01.019.MN,U** – 50% powierzchni działki budowlanej **P.T.01.104.DW** – nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	**P.T.01.019.MN,U** – dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych - 1 mieszkanie – 1 miejsce parkingowe; dla restauracji, kawiarni, baru (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych) – 100 miejsc konsumpcyjnych – 30 miejsc parkingowych; dla sklepów, domów towarowych – 1000 mkw. pow. użytkowej – 25 miejsc parkingowych; dla biur, urzędów, poczt, banków – 1000 mkw. pow. użytkowej – 30 miejsc parkingowych; dla przychodni i gabinetów lekarskich, gabinetów weterynaryjnych, kancelarii adwokackich itp. – 1 gabinet – 1

		miejsce parkingowe; dla obiektów wystawowych – 100 użytkowników jednocześnie – 25 (i 0,3 m.p. miejsca dla autokarów); dla przedszkoli, miejsc dziennego pobytu dzieci – 30 dzieci - 1 miejsce parkingowe; dla rzemiosła usługowego – 50 mkw. pow. użytkowej - 1 miejsce parkingowe. **P.T.01.104.DW** – nie dotyczy
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	**Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska** na obszarze Ekologicznego Systemu Zieleni Miejskiej (ESZM) zakaz kształtowania zabudowy w sposób utrudniający swobodny przepływ mas powietrza i przecinający ciągłość korytarzy ekologicznych; zakaz 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, c) cięć sanitarnych, d) wycinki w ramach planu urządzenia lasu; na terenach MW, MW/U, MW,U, MW,MZ,U, MN, MN,U, MJ, MJ,U, UO, UD zakaz lokalizacji obiektów obniżających standard warunków użytkowania dla funkcji chronionych; na obszarze Ekologicznego Systemu Zieleni Miejskiej zakaz zabudowy cieków naturalnych oraz zasypywania oczek wodnych; wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji usług powinny zamykać się w granicach działki budowlanej; przy lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulic nakaz rozwiązań architektonicznych i konstrukcyjnych łagodzących lub eliminujących negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych; wzdłuż granicy parkingów i garaży nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej i średniowysokiej, odpornej na zanieczyszczenia.

	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa terenu od ulicy dojazdowej P.T.01.083.D i drogi wewnętrznej P.T.01.104.DW. **Ustalenia ogólne w zakresie komunikacji** realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego uwarunkowana umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, na podstawie wskaźników; w przypadku lokalizacji lub rozbudowy obiektu, obowiązek odtworzenia na terenie inwestycji ubytku istniejących stałych miejsc parkingowych; zagospodarowanie tymczasowe i lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych, wywołujące potrzeby parkingowe mniejsze niż 3 miejsca postojowe i ustanowione na okres do 3 lat zwolnione z wymogów; dopuszcza się uściślenie przebiegu ścieżek rowerowych na podstawie projektów budowlanych; na terenach określonych w ustaleniach szczegółowych, strefa ruchu uspokojonego, w której stosuje się różne form ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego; ciągi piesze KP o dostępie ogólnym.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci inżynieryjne uzbrojenia

		miejskiego w ulicach: P.T.01.083.D i P.T.01.104.DW. **Ustalenia ogólne w zakresie uzbrojenia terenu** zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci inżynieryjne uzbrojenia miejskiego; średnice sieci wodociągowych i gazowych podane w planie mają charakter informacyjny. Ostateczna średnica przewodów projektowanych określona w trybie projektów budowlanych; system wodociągowy realizuje się z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej. Dla nowoprojektowanych osiedli realizowane studnie awaryjne zapewniające pokrycie niezbędnych dostaw wody; system wodociągowy realizuje się z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi; linie rozgraniczające ulic i ciągów pieszych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej; na terenach mieszkaniowych oraz terenach obiektów użyteczności publicznej i obsługi ludności położonych w zasięgu miejskiej sieci cieplnej lub sieci gazowej sukcesywne eliminowanie lokalnych systemów grzewczych i technologicznie wykorzystujących paliwa stałe; nowe i modernizowane sieci inżynieryjne prowadzone jako podziemne; przedstawione na rysunku planu położenie projektowanych sieci w liniach rozgraniczających ulic i korytarzy infrastruktury technicznej należy traktować jako orientacyjne.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu	Przeznaczenie terenu	**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina terenu „Stołczyn-Policka", przyjęty uchwałą nr**

zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[5])		**XLI/762/05 Rady Miasta Szczecina z dnia 20 czerwca 2005 r. zmieniony uchwałą nr XLIV/1114/10 Rady Miasta Szczecina z dnia 1 marca 2010 r. w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Stołczyn-Policka" w Szczecinie pod nazwą „Stołczyn-Policka 2"** • P.T.01.019.MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej z dopuszczeniem usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych • P.T.01.020.MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej z dopuszczeniem usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych • P.T.01.022.MN – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej • P.T.01.023.MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej z dopuszczeniem usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych • P.T.01.014.MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wbudowanymi w partery budynków mieszkalnych • P.T.01.018.MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wbudowanymi w partery budynków mieszkalnych • P.T.01.013.MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych • P.T.01.012.UO – teren zabudowy usługowej - szkolnictwo podstawowe, gimnazjum • P.T.01.137.Te – teren stacji transformatorowej • P.T.01.081.D – teren drogi publicznej - ulica dojazdowa • P.T.01.083.D – teren drogi publicznej - ulica dojazdowa

		• P.T.01.114.KP – teren ciągu pieszego P.T.01.104.DW – teren drogi wewnętrznej
	Maksymalna intensywność zabudowy	• P.T.01.019.MN,U – brak ustaleń w planie • P.T.01.020.MN,U – brak ustaleń w planie • P.T.01.022.MN – brak ustaleń w planie • P.T.01.023.MN,U – brak ustaleń w planie • P.T.01.014.MW/U – brak ustaleń w planie • P.T.01.018.MW/U – brak ustaleń w planie • P.T.01.013.MW,U – brak ustaleń w planie • P.T.01.012.UO – brak ustaleń w planie • P.T.01.137.Te – brak ustaleń w planie • P.T.01.081.D – nie dotyczy • P.T.01.083.D – nie dotyczy • P.T.01.114.KP – nie dotyczy P.T.01.104.DW – nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	• P.T.01.019.MN,U – brak ustaleń w planie • P.T.01.020.MN,U – brak ustaleń w planie • P.T.01.022.MN – brak ustaleń w planie • P.T.01.023.MN,U – brak ustaleń w planie • P.T.01.014.MW/U – brak ustaleń w planie • P.T.01.018.MW/U – brak ustaleń w planie • P.T.01.013.MW,U – brak ustaleń w planie • P.T.01.012.UO – brak ustaleń w planie • P.T.01.137.Te – brak ustaleń w planie • P.T.01.081.D – nie dotyczy • P.T.01.083.D – nie dotyczy • P.T.01.114.KP – nie dotyczy P.T.01.104.DW – nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	• P.T.01.019.MN,U – 30% • P.T.01.020.MN,U – 30% • P.T.01.022.MN – 30% • P.T.01.023.MN,U – 40% • P.T.01.014.MW/U – 40%

		• P.T.01.018.MW/U – 40% • P.T.01.013.MW,U – 40% • P.T.01.012.UO – 50% • P.T.01.137.Te – 25 mkw. • P.T.01.081.D – nie dotyczy • P.T.01.083.D – nie dotyczy • P.T.01.114.KP – nie dotyczy P.T.01.104.DW – nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	• P.T.01.019.MN,U – 3 kondygnacje nadziemne, w tym trzecia kondygnacja użytkowa w stromym dachu, nie więcej niż do wysokości 12 m liczonej do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu • P.T.01.020.MN,U – 3 kondygnacje nadziemne, w tym trzecia kondygnacja użytkowa w stromym dachu, nie więcej niż do wysokości 12 m liczonej do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu • P.T.01.022.MN – 3 kondygnacje nadziemne, w tym trzecia kondygnacja użytkowa w stromym dachu, nie więcej niż do wysokości 12 m liczonej do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu • P.T.01.023.MN,U – 3 kondygnacje nadziemne, w tym trzecia kondygnacja użytkowa w stromym dachu, nie więcej niż do wysokości 12 m liczonej do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu • P.T.01.014.MW/U – 4 kondygnacje nadziemne, w tym czwarta kondygnacja użytkowa w stromym dachu, nie więcej niż do wysokości 15 m liczonej do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu • P.T.01.018.MW/U – 4 kondygnacje nadziemne, w tym czwarta kondygnacja użytkowa w stromym dachu, nie więcej niż do wysokości 15 m liczonej do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu • P.T.01.013.MW,U – 4 kondygnacje nadziemne, w tym czwarta kondygnacja

		użytkowa w stromym dachu, nie więcej niż do wysokości 15 m liczonej do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu • P.T.01.012.UO – 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 14 metrów liczonej do najwyżej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyżej położonej górnej powierzchni innego przekrycia • P.T.01.137.Te – 3,5 m liczona od poziomu terenu do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu • P.T.01.081.D – nie dotyczy • P.T.01.083.D – nie dotyczy • P.T.01.114.KP – nie dotyczy P.T.01.104.DW – nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	• P.T.01.019.MN,U – 50% powierzchni działki budowlanej • P.T.01.020.MN,U – 50% powierzchni działki budowlanej • P.T.01.022.MN – 50% powierzchni działki budowlanej • P.T.01.023.MN,U – 50% powierzchni działki budowlanej • P.T.01.014.MW/U – 50% powierzchni działki budowlanej • P.T.01.018.MW/U – 50% powierzchni działki budowlanej • P.T.01.013.MW,U – 50% powierzchni działki budowlanej • P.T.01.012.UO – 50% powierzchni działki budowlanej • P.T.01.137.Te – brak ustaleń w planie • P.T.01.081.D – nie dotyczy • P.T.01.083.D – nie dotyczy • P.T.01.114.KP – nie dotyczy P.T.01.104.DW – nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych - 1 mieszkanie – 1 miejsce parkingowe; dla

		restauracji, kawiarni, baru (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych) – 100 miejsc konsumpcyjnych – 30 miejsc parkingowych; dla sklepów, domów towarowych – 1000 mkw. pow. użytkowej – 25 miejsc parkingowych; dla biur, urzędów, poczt, banków – 1000 mkw. pow. użytkowej – 30 miejsc parkingowych; dla przychodni i gabinetów lekarskich, gabinetów weterynaryjnych, kancelarii adwokackich itp. – 1 gabinet – 1 miejsce parkingowe; dla obiektów wystawowych – 100 użytkowników jednocześnie – 25 (i 0,3 m.p. miejsca dla autokarów); dla szkół podstawowych i gimnazjów – 25 uczniów – 1 miejsce parkingowe i dodatkowo 1 miejsce na 10 uczniów powyżej 18 lat; dla przedszkoli, miejsc dziennego pobytu dzieci – 30 dzieci - 1 miejsce parkingowe; dla rzemiosła usługowego – 50 mkw. pow. użytkowej - 1 miejsce parkingowe.
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
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy

	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 deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[6]), zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Załącznik nr 8 - Informacja o sąsiedztwie inwestycji.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Załącznik nr 8 - Informacja o sąsiedztwie inwestycji.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Załącznik nr 8 - Informacja o sąsiedztwie inwestycji.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Załącznik nr 8 - Informacja o sąsiedztwie inwestycji.
	miejscowych planach odbudowy	Załącznik nr 8 - Informacja o sąsiedztwie inwestycji.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Załącznik nr 8 - Informacja o sąsiedztwie inwestycji.
	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	Załącznik nr 8 - Informacja o sąsiedztwie inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Załącznik nr 8 - Informacja o sąsiedztwie inwestycji.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Załącznik nr 8 - Informacja o sąsiedztwie inwestycji.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Załącznik nr 8 - Informacja o sąsiedztwie inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Załącznik nr 8 - Informacja o sąsiedztwie inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Załącznik nr 8 - Informacja o sąsiedztwie inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Załącznik nr 8 - Informacja o sąsiedztwie inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Załącznik nr 8 - Informacja o sąsiedztwie inwestycji.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Załącznik nr 8 - Informacja o sąsiedztwie inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Załącznik nr 8 - Informacja o sąsiedztwie inwestycji.
	Dodatkowo w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji są przewidziane inwestycje opisane w Załączniku nr 8 - Informacja o sąsiedztwie inwestycji.	

WZÓR

Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

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	Przedsięwzięcie Deweloperskie Nowa Północ 2B będzie realizowane na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę nr **312/22 z dnia 21.04.2022r**. wydanej z upoważnienia Prezydenta Miasta Szczecin, zmienionej decyzją nr **78/24 z dnia 01.02.2024r**. wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Szczecin.	
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 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), 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	Rozpoczęcie budowy (tj. podjęcie prac przygotowawczych) Przedsięwzięcia Deweloperskiego Nowa Północ 2B planowane jest do dnia **30.11.2026 r.** Rozpoczęcie robót budowlanych związanych z Przedsięwzięciem Deweloperskim Nowa Północ 2B planowane jest do dnia **14.12.2026 r.**	

Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">Zakończenie robót budowlanych związanych z Przedsięwzięciem Deweloperskim Nowa Północ 2B planowane jest do dnia 30.06.2028 r.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</td><td>Liczba budynków.</td><td>W ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego Nowa Północ 2B zostaną wybudowane 2 (dwa) budynki wielorodzinne oznaczone, jako 7 oraz 8. Budynki będą posiadały garaże podziemne oraz towarzyszącą infrastrukturę, a w budynku nr 7 będą również lokale usługowe w parterze. Budynki będą miały 3 kondygnacyjne nadziemne oraz antresole + 1 kondygnację podziemną. Na terenie inwestycji zlokalizowane są miejsca postojowe zewnętrzne, wiaty śmietnikowe (na zewnątrz). Budynki będą posiadały windę wewnętrzną w każdej z klatek schodowych.</td></tr>
<tr><td>Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)</td><td>Lokalizację budynków na nieruchomości przedstawia mapa sytuacyjna stanowiąca załącznik nr 5 do niniejszego Prospektu Informacyjnego.</td></tr>
<tr><td>Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">Obliczenie powierzchni użytkowej poszczególnych pomieszczeń i lokalu wykonano zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, tj. zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07.

Pomiar zostanie wykonany w następujący sposób:
- pomiar na poziomie podłogi w stanie całkowicie wykończonym
- wnęk w ścianach przeznaczonych na grzejniki o powierzchni powyżej 0,1 m kw. nie dolicza się do powierzchni mieszkania;
- powierzchnie zewnętrzne niezamknięte ze wszystkich stron, dostępne z danego pomieszczenia (balkony, loggie, tarasy itp.) wykazujemy oddzielnie tj. powierzchnie nienakryte (balkony, tarasy), powierzchnie nakryte (loggie)
- dokładność pomiarów i obliczeń powierzchni do 0,01 m kw.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</td><td>Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne</td><td>Planowane:
Środki własne – nie mniej niż 20%.
Kredyt w banku, środki pochodzące z wpłat Klientów - nie więcej niż 80%.</td></tr>
<tr><td>W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)</td><td>Planowane:
mBank S.A. z siedzibą w Warszawie</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Środki ochrony nabywców</td><td>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</td><td><s>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</s></td></tr>
<tr><td>Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[7]</td><td>0,45%</td></tr>
<tr><td>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju</td><td colspan="2">(postanowienia z umowy)
Planowane postanowienia:</td></tr>
</table>

Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper w dniu … roku zawarł Umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego … ze spółką pod firmą: mBank S.A., zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000025237, posiadającą numer NIP 526-021-50-88, REGON 001254524 („Bank"). Bank na podstawie ww. umowy otworzył i będzie prowadził na rzecz Dewelopera, otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w walucie polskiej, na którym ewidencjonuje wpłaty i wypłaty każdego Nabywcy w powiązaniu z lokalem mieszkalnym, z którego wypłata zdeponowanych środków nastąpi na zasadach określonych w art. 12 niniejszej Umowy („**Rachunek Powierniczy**"). **12.1.** Deweloper oświadcza, że w dniu … roku zawarł z mBankiem S.A. („Bank") umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nr …. **12.2.** Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy, a na żądanie Nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych przez Nabywcę na indywidualny rachunek przypisany Nabywcy. **12.3.** Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego. **12.4.** Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera. **12.5.** Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego zgodnie z Nową Ustawą o Ochronie Praw Nabywcy, przed wypłatą środków pieniężnych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. **12.6.** W trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym Przedsięwzięcia Deweloperskiego. **12.7.** Koszty kontroli ponosi Deweloper. **12.8.** W związku z realizacją przez Dewelopera Umowy (tj. umowy deweloperskiej), Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 (trzydziestu) dniach od dnia zawarcia Umowy (tj. 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 ceny lokalu mieszkalnego objętego Umową (tj. umową deweloperską). **12.9.** W przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w 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 Przeniesienia Własności tj. umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z Umowy (tj. umowy deweloperskiej), w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca. **12.10.** Deweloper zobowiązany jest do dokonywania wpłaty Składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.

<table>
<tr><td></td><td>
12.11. Podstawą wyliczenia wysokości Składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją Umowy, tj. umowy deweloperskiej, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, a w przypadku umowy rezerwacyjnej - podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera.
12.12. Składka na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny stanowi iloczyn stawki procentowej w wysokości 0,45% oraz wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy albo wartości wpłaty dokonanej przez Dewelopera - w przypadku umowy rezerwacyjnej.
12.13. Składka jest należna od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w art. 12.11. Umowy powyżej.
12.14. Składka na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi.
12.15. Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości Składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny i wpłaca ją do Banku w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w art. 12.11. Umowy i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera.
</td></tr>
<tr><td>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</td><td>Planowane: mBank S.A. z siedzibą w Warszawie</td></tr>
<tr><td>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</td><td>
<table>
<tr><th>Etapy</th><th>Co zawiera dany etap Przedsięwzięcia Deweloperskiego</th><th>Termin Realizacji</th><th>Szacunkowy podział kosztów</th></tr>
<tr><td>Etap 1</td><td>Przygotowanie przedsięwzięcia deweloperskiego i czynności niezbędne do rozpoczęcia budowy: nabycie prawa do nieruchomości, przygotowanie projektu architektoniczno-budowlanego pozyskanie pozwolenia na budowę. Zagospodarowanie terenu budowy wraz z budową tymczasowych obiektów.</td><td>30.11.2026</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>Etap 2</td><td>Rozpoczęcie prac budowlanych. Roboty ziemne do poziomu płyty fundamentowej.
Wykonanie płyty fundamentowej i instalacji odgromowej oraz sanitarnej w obrębie płyty fundamentowej.</td><td>17.04.2027</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>Etap 3</td><td>Wykonanie stanu zero przez co rozumie się osiągnięcie projektowanego poziomu 0,00 branży konstrukcyjnej dla stanu surowego. Wykonanie konstrukcji parteru łącznie ze stropem nad parterem z wyłączeniem otworów technologicznych.</td><td>01.07.2027</td><td>15%</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

	Etap 4	Wykonanie konstrukcji 1 i 2 piętra łącznie ze stropami nad 1 i 2 piętrem z wyłączeniem otworów technologicznych.	14.09.2027	10%
	Etap 5	Zakończenie stanu surowego otwartego przez co rozumie się zakończenie robót związanych z konstrukcją budynku.	01.12.2027	10%
	Etap 6	Rozpoczęcie montażu stolarki okiennej. Wykonanie pokrycia dachowego. Wykonanie ścian działowych. Rozpoczęcie prac instalacyjnych w garażu oraz na kondygnacjach nadziemnych.	15.02.2028	15%
	Etap 7	Wykonanie instalacji elektrycznych w częściach wspólnych, garażach i lokalach mieszkalnych. Wykonanie tynków oraz posadzek 50%.	01.04.2028	10%
	Etap 8	Zakończenie prac elewacyjnych (poza cokołami budynków) oraz instalacji wewnętrznych. Dostawa i montaż drzwi wewnętrznych i zewnętrznych. Sieci i przyłącza sanitarne i elektryczne. Wykonanie ciągów pieszo jezdnych, chodników oraz dróg,	15.05.2028	10%
	Etap 9	Zakończenie robót budowlanych kubaturowych i infrastrukturalnych, zakończenie robót związanych z zagospodarowaniem terenu oraz uzyskanie prawomocnego pozwolenia na użytkowanie.	30.06.2028	10%
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	*(postanowienia z umowy)* **4.2.** W przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług („VAT") powyżej 8% i mającej wpływ na wysokość Ceny Brutto za Przedmiot Umowy przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy. Powyższe prawo odstąpienia od Umowy Nabywca może wykonać poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym w terminie 30 dni od dnia doręczenia stosownego wezwania do

maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	dopłaty przez Dewelopera z powodu podwyższenia stawki VAT i musi ono być wykonane łącznie w zakresie całego Przedmiotu Umowy, z zastrzeżeniem postanowień ostatniego zdania niniejszego artykułu. Oświadczenie o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeśli zawiera zgodę Nabywcy na wykreślenie praw i roszczeń ujawnionych na podstawie niniejszej Umowy w księdze wieczystej/księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości. Nieskorzystanie przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia w powyższym terminie oznacza utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia. W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej Umowy z powodu podwyższenia stawki VAT, kwoty przypadające do zapłaty po dniu podwyższenia stawki VAT, zostaną podwyższone o kwotę wynikającą ze wzrostu stawki VAT, a Nabywca zobowiązany będzie do zapłacenia kwoty wynikającej ze wzrostu stawki VAT w terminie wskazanym przez Dewelopera, lecz nie krótszym niż 14 dni od dnia doręczenia Nabywcy stosownego wezwania. Nabywcy nie przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy na podstawie niniejszego artykułu, jeżeli Deweloper poinformował go, iż mimo zmiany stawki VAT Cena Brutto nie uległa zmianie (w szczególności na skutek obniżenia ceny netto przez Dewelopera, do czego Deweloper upoważniony jest na mocy Umowy). **4.3.** W przypadku obniżenia stawki VAT przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia Ceny Brutto, w stosunku do stawek obowiązujących w dniu zawarcia niniejszej Umowy, Deweloper odpowiednio obniży Cenę Brutto, w taki sposób, że do kwot netto przypadających do zapłaty po dniu obniżenia stawki VAT, doliczy ten podatek w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury. **4.4.** W przypadku zmiany Ceny Brutto wskazanej w art. 4., wynikającej ze zmiany stawek VAT, i nieskorzystania przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od Umowy, Strony zawrą aneks w formie aktu notarialnego. **4.5.** W przypadku, w którym wystąpi różnica pomiędzy projektowaną Powierzchnią Użytkową Lokalu Mieszkalnego, a powierzchnią wynikającą z ostatecznego obmiaru dokonanego po wybudowaniu Lokalu Mieszkalnego, Cena Brutto Lokalu Mieszkalnego zostanie odpowiednio obniżona lub podwyższona, o kwotę stanowiącą iloczyn różnicy pomiędzy Powierzchnią Użytkową Lokalu Mieszkalnego ustaloną w inwentaryzacji powykonawczej a projektowaną Powierzchnią Użytkową Lokalu Mieszkalnego i ceny jednego metra kwadratowego brutto Powierzchni Użytkowej podanej w Prospekcie Informacyjnym, z tym zastrzeżeniem, że ewentualne różnice wynikające z wprowadzonych na życzenie klienta Zmian Lokatorskich nie będą uwzględniane przy zmianie Ceny Brutto. O zmianie Ceny Brutto Przedmiotu Umowy, Deweloper zobowiązuje się powiadomić Nabywcę najpóźniej w dniu Odbioru, co zostanie potwierdzone w Protokole Odbioru. W przypadku, gdy różnica w powierzchni, o której mowa w niniejszym artykule 4.5. będzie większa niż 1,5 % (jeden i pół procenta), a także w przypadku, gdy ze względu na różnicę w powierzchni Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty na rzecz Dewelopera różnicy w cenie na zasadach wynikających z art. 4.5, Nabywca będzie

uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy. Powyższe prawo odstąpienia od Umowy Nabywca może wykonać poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie z podpisami notarialnie poświadczonymi (obejmującego również zgodę na wykreślenie roszczeń z księgi wieczystej) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia kiedy Deweloper poinformował Nabywcę o różnicy w powierzchni oraz o dopłacie, o których mowa w zdaniu powyższym. Nie skorzystanie przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia w powyższym terminie oznacza utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia.

W sytuacji, w której różnica wpłynie na zwiększenie Ceny Brutto określonej w art. 4., a Nabywca nie skorzysta z prawa do odstąpienia, Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty na rzecz Dewelopera tej różnicy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia uzyskania przez Nabywcę informacji o wysokości kwoty podlegającej dopłacie. W sytuacji, w której różnica wpłynie na zmniejszenie Ceny Brutto, określonej w art. 4., a Nabywca nie skorzysta z prawa do odstąpienia, Nabywca będzie uprawniony do pomniejszenia wpłaty ostatniej raty Ceny Brutto, a jeśli ostatnia rata została już przez Nabywcę zapłacona, kwota tej różnicy będzie podlegała zwrotowi na rzecz Nabywcy w terminie 14 (czternastu) dni od daty wskazania przez Nabywcę numeru rachunku bankowego, który nadpłata ma zostać zwrócona, a w przypadku dokonania przez Nabywcę cesji wierzytelności na rzecz banku finansującego nabycie Lokalu Mieszkalnego, zostanie zwrócona na rachunek wskazany przez bank w zawiadomieniu o dokonaniu cesji.

W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej Umowy Deweloper dokona stosownych rozliczeń, o których mowa w niniejszym art. 4.5. Nabywcy nie przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy na podstawie niniejszego artykułu, jeżeli Deweloper poinformował go, iż mimo przesłanek do podwyższenia Ceny Brutto Przedmiotu Umowy wynikającej z powstania różnicy pomiędzy projektowaną Powierzchnią Użytkową Lokalu Mieszkalnego, a powierzchnią wynikającą z ostatecznego obmiaru dokonanego po wybudowaniu Lokalu Mieszkalnego, Cena Brutto Przedmiotu Umowy nie uległa zwiększeniu.

11.1. Zgodnie z art. 43 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w następujących przypadkach:

11.1.1. jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;

11.1.2. jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;

11.1.3. jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach;

	11.1.4. jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach do prospektu, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy; **11.1.5.** jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy; **11.1.6.** w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy w terminie, o którym mowa w art. 8.2. Umowy. **11.1.7.** w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy; **11.1.8.** w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy; **11.1.9.** w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, to jest w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą Deweloper nie poinformował Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekazał mu oświadczenia banku lub kasy, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, **11.1.10.** w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy; **11.1.11.** w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy; **11.1.12.** jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. **11.2.** W przypadkach, o których mowa w art. od 11.1.1. do 11.1.5., Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. **11.3.** W przypadku, o którym mowa w art. 11.1.6., przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na zawarcie Umowy Przeniesienia Własności, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy. **11.4.** W przypadku, o którym mowa w art. 11.1.7., Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy. **11.5.** W przypadku, o którym mowa w art. 11.1.8., Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. **11.6.** W przypadku, o którym mowa w art. 11.1.9., Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy. **11.7.** W każdym przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę, oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na

	wykreślenie praw i roszczeń Nabywcy ujawnionych w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości oraz Działki na podstawie Umowy. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy musi zostać złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. **11.8.** W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę z przyczyny, o której mowa w art. 11.1.6. Umowy, Nabywcy przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 4 % (cztery procent) Ceny. Nabywca jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych. **11.9.** Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminach lub w wysokościach określonych w Harmonogramie Płatności, pomimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. W każdym przypadku, gdy zapłata Ceny lub którejkolwiek z rat Ceny nie jest przez Nabywcę możliwa w terminie z przyczyn siły wyższej winien on niezwłocznie poinformować pisemnie o tym fakcie Dewelopera przedstawiając jednocześnie przypadek siły wyższej. **11.10.** W przypadku, gdy Nabywca opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego w terminach lub w wysokościach określonych w Harmonogramie Płatności, Deweloperowi przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie (odsetki), z tym zastrzeżeniem, że łączna kwota odsetek nie może przekroczyć kwoty 4 % (cztery procent) Ceny. **11.11.** Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do Odbioru Przedmiotu Umowy lub niestawienia się Nabywcy do podpisania Umowy Przeniesienia Własności, pomimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. W każdym przypadku, gdy stawiennictwo Nabywcy nie jest możliwe w terminie z przyczyn siły wyższej winien on niezwłocznie poinformować pisemnie o tym fakcie Dewelopera przedstawiając jednocześnie przypadek siły wyższej. **11.12.** W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, o których mowa w art. 11.11. Umowy, Deweloperowi przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 4 % (cztery procent) Ceny, przy czym w każdym przypadku suma odsetek, o których mowa w art. 11.10. oraz kary umownej w przypadku odstąpienia, o której mowa w niniejszym ustępie nie może przekroczyć łącznie 4% Ceny. Deweloper jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych. **11.13.** Strony niniejszym postanawiają, że w przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera, na podstawie art. 11.9. i 11.11 powyżej, Umowa Deweloperska przestaje wiązać począwszy od dnia wykonania tego prawa (tj. ex nunc), a zatem postanowienia dotyczące zadatku, kar umownych, odszkodowania oraz odsetek pozostają w mocy.

11.14. W sytuacji, w której prawa i roszczenia Nabywcy wynikające z Umowy zostały ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości lub Działki i którakolwiek ze Stron odstąpiłaby od Umowy (albo Umowa zostałaby rozwiązana za porozumieniem Stron), zwrot przez Dewelopera kwot wpłaconych przez Nabywcę na Rachunek Indywidualny w części wypłaconej Deweloperowi przez Bank, pomniejszonych lub powiększonych o ewentualne kary umowne, odszkodowania, zadatek lub odsetki nastąpi:

- w przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę - w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia doręczenia Deweloperowi oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy wraz z oświadczeniem woli Nabywcy, złożonym w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, zawierającym zgodę na wykreślenie praw i roszczeń Nabywcy z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości oraz Działki bądź innych ksiąg wieczystych w których roszczenia te zostaną ujawnione,
- w przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera - w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia doręczenia Nabywcy oświadczenia woli Dewelopera o odstąpieniu od Umowy, z zastrzeżeniem skuteczności zgody udzielonej na podstawie art. 11.15. Umowy.
- w przypadku rozwiązania Umowy za porozumieniem Stron – w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od rozwiązania Umowy, w którym to rozwiązaniu zawarty będzie wniosek o wykreślenie praw i roszczeń Nabywcy ujawnionych z księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości oraz Działki, bądź z innych ksiąg wieczystych, w których prawa te i roszczenia te zostaną ujawnione.

11.15. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera z przyczyn, o których mowa w art. 11.9. lub art. 11.11. Umowy w sytuacji, gdy prawa i roszczenia Nabywcy wynikające z Umowy zostały ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości lub Działki lub złożony został wniosek o ich ujawnienie, Nabywca jest zobowiązany niezwłocznie wyrazić i doręczyć Deweloperowi zgodę na wykreślenie ujawnionego na jego rzecz roszczenia wynikającego z Umowy. Celem zabezpieczenia wykonania tego zobowiązania, Nabywca zobowiązuje się, że przy zawarciu Umowy złoży oświadczenie, w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, o wyrażeniu bezwarunkowej zgody na wykreślenie roszczenia ujawnionego na jego rzecz w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości oraz Działki, na wniosek złożony na podstawie Umowy (dalej „**Zgoda**"). Zgoda zostanie złożona w depozycie notarialnym w kancelarii notarialnej, w której zostanie zawarta Umowa. Warunkiem wydania Deweloperowi z depozytu Zgody będzie okazanie notariuszowi oświadczenia o odstąpieniu od Umowy przez którąkolwiek ze Stron w formie co najmniej z podpisem notarialnie poświadczonym albo okazanie wypisu aktu notarialnego potwierdzającego rozwiązanie Umowy lub przeniesienie przez Nabywcę ogółu praw i obowiązków wynikających z Umowy na inną osobę, za zgodą Dewelopera. Deweloper zobowiązuje się, że nie skorzysta z powyższej Zgody przed upływem 7 (siedmiu) dni od złożenia przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. Nabywca upoważnia radców prawnych Grzegorza Podlipskiego (numer

wpisu WA-8292), Magdę Kwiatkowską - Świstak (numer wpisu WA-14129), oraz adwokata Annę Wojewodę (numer wpisu WAW/ADW/7434) (każdego z ww. do samodzielnego działania) - do złożenia wniosku do właściwego sądu o wykreślenie wyżej opisanego roszczenia. W sytuacji, gdy nie zaistnieją przesłanki do wydania Deweloperowi Zgody z depozytu, Zgoda zostanie wydana Nabywcy niezwłocznie po zawarciu Umowy Przeniesienia Własności, co zostanie potwierdzone protokołem.

11.16. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, w celu realizacji przez Fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od Umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.

11.17. Nabywcy przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 0,01% (jedna setna procent) Ceny za każdy dzień opóźnienia w przypadku, gdy Deweloper nie wyznaczy terminu Odbioru w terminie, o którym mowa w art. 7.1. Umowy oraz w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze Umowy Przeniesienia Własności w terminie, o którym mowa w art. 8.2. Umowy, z tym zastrzeżeniem, że kara umowna za opóźnienie Dewelopera w zawarciu Umowy Przeniesienia Własności nie będzie należna, jeżeli Nabywca skorzysta z uprawnienia określonego w punkcie 11.1.6. Umowy. Kary umowne, jakie będą należne Nabywcy od Dewelopera będą płatne w ciągu 30 dni od dnia otrzymania pisemnego wezwania do zapłaty. Nabywca jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

INNE INFORMACJE

I.
Deweloper zobowiązuje się, że jeżeli w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości w dniu zawarcia z Nabywcą Umowy Przeniesienia Własności wpisana będzie Hipoteka lub hipoteki, przedstawi albo zgody na wykreślenie Hipoteki/hipotek w związku z wygaśnięciem wierzytelności albo oświadczenia banku, spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej (zwanej dalej „kasą") lub innego wierzyciela hipotecznego, których hipoteki ujawnione byłyby w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości o zgodzie na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej Ceny przez Nabywcę.

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 wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;
3) kopią pozwolenia na budowę oraz pozwolenia zamiennego;
4) sprawozdaniem finansowym spółki dominującej w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks Spółek Handlowych, tj. Ronson Development SE, Ronson Development sp. z o.o. za ostatnie dwa lata oraz sprawozdaniem spółki celowej, tj. Dewelopera;
5) projektem budowlanym Budynków,
6) projektem architektoniczno-budowlanym Budynków,
7) Umową Rachunku Powierniczego,
8) Dokumentem z dnia … roku zawierającym oświadczenie mBank S.A. - wierzyciela hipotecznego, przedstawiającym zobowiązanie ww. banku do udzielenia zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego wraz z prawami związanymi i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej Ceny przez Nabywcę, który w kopii poświadczonej notarialnie, stanowi **Załącznik nr 9** do Umowy.

III.

Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Środki pieniężne zgromadzone w mBank Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie, 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 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:
– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec mBank Spółki Akcyjnej,
– 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, 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,

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 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177). 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 netto lokalu mieszkalnego wynosi **.....** **zł** i zostanie powiększona o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) w wysokości [●]%, a zatem cena brutto lokalu mieszkalnego wynosi **.....** **zł** Cena netto prawa do wyłącznego korzystania z Miejsca Garażowego wynosi … zł netto i zostanie powiększona o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) w wysokości 8%, a zatem cena brutto prawa do wyłącznego korzystania z Miejsca Garażowego wynosi … zł. Cena netto prawa do wyłącznego korzystania z Naziemnego Miejsca Postojowego wynosi … zł netto i zostanie powiększona o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) w wysokości 8%, a zatem cena brutto prawa do wyłącznego korzystania z Naziemnego Miejsca Postojowego wynosi … zł. Cena netto prawa do wyłącznego korzystania z Zaplecza Garażu wynosi …… zł netto i zostanie powiększona o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) w wysokości 8%, a zatem cena brutto prawa do wyłącznego korzystania z Zaplecza Garażu wynosi …… zł.
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	**…**

WZÓR

Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

<table>
<tr><td>Cena m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">Cena za 1 (jeden) metr kwadratowy Powierzchni Użytkowej lokalu mieszkalnego wynosi … zł netto i zostanie powiększona o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) w wysokości 8%, a zatem cena brutto za 1 (jeden) metr kwadratowy Powierzchni Użytkowej lokalu mieszkalnego wynosi … zł.</td></tr>
<tr><td>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</td><td colspan="2">30.04.2029 r.</td></tr>
<tr><td rowspan="6">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</td><td>Liczba kondygnacji</td><td>3 kondygnacje naziemne oraz antresole i 1 kondygnacja podziemna</td></tr>
<tr><td>Technologia wykonania</td><td>Zgodnie ze standardem wykończenia stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszego Prospektu Informacyjnego</td></tr>
<tr><td>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</td><td>Zgodnie ze standardem wykończenia stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszego Prospektu Informacyjnego</td></tr>
<tr><td>Liczba lokali w budynku</td><td>Budynek 7 - 26 lokali mieszkalnych oraz 10 lokali niemieszkalnych
Budynek 8 – 31 lokali mieszkalnych</td></tr>
<tr><td>Liczba miejsc garażowych i postojowych</td><td>Budynek 7 – 22 miejsc garażowych
Budynek 8 – 18 miejsc garażowych
Teren zewnętrzny – 27 miejsc postojowych naziemnych
Budynek 7 – 13 zapleczy garażu
Budynek 8 – 12 zapleczy garażu</td></tr>
<tr><td>Dostępne media w budynku</td><td>- C.O.
- kanalizacja sanitarna
- kanalizacja deszczowa
- instalacja elektryczna
- woda
- wentylacja grawitacyjna
- instalacje teletechniczne:
TV, Internet, domofon</td></tr>
<tr><td>Dostęp do drogi publicznej</td><td>Posiada pośredni dostęp do drogi publicznej tj. ul. Sobola poprzez służebności ujawnione w dziale I-Sp księgi wieczystej powołanej powyżej w prospekcie.
Ponadto Deweloper zawarł umowę w sprawie określenia szczegółowych warunków budowy drogi publicznej objętej decyzją ZRiD spowodowanej</td></tr>
</table>

WZÓR

Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

		inwestycją niedrogową z dnia 19.07.2023 roku z Gminą Miasto Szczecin na terenie działek nr 8/1, 45/62, 2/5, 45/76, 31/4 oraz 16/1.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z załącznikiem nr 3 do niniejszego Prospektu Informacyjnego.	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zgodnie z załącznikiem nr 3 oraz 4 do niniejszego Prospektu Informacyjnego.	
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. 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.

WZÓR

Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

2. Plan Zagospodarowania Terenu Przedsięwzięcia Deweloperskiego (Mapka sytuacyjna (usytuowanie budynków na nieruchomości)). / z zaznaczeniem Naziemnego Miejsca Postojowego – jeśli dotyczy
3. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.

3a Rzut kondygnacji z zaznaczeniem Miejsca Garażowego / Zaplecza Garażu – jeśli dotyczy.

4. Standard wykończenia budynków oraz lokalu mieszkalnego.
5. Mapa terenu w odległości 100 m, 1 km, od działki, na której realizowane jest Przedsięwzięcie Deweloperskie Nowa Północ 2B.
6. Pełnomocnictwo.
7. 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).
8. Informacja o sąsiedztwie inwestycji.

---

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

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

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

(4) Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),

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.

(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. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) wysokość

Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

*Niepotrzebne skreślić