

PROSPEKT INFORMACYJNY*

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu:	2025 rok
Numer wydania:	OS/Sympatyczna/W1
Dla:	PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE
	Osiedle Sympatyczne
	Warzymice, ul. Sympatyczna (dz. 43/1)

*Prospekt informacyjny w zakresie informacji, o których mowa w art.27 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Master House Sp. z o.o. Sp. komandytowa / KRS 0000438125	
Adres	ul. Lutniana 38, 71-425 Szczecin	
Numer NIP REGON	NIP 9552340980	Regon 321294846
Numer telefonu	539 96 96 96, 539 97 97 97	
Adres poczty elektronicznej	office@master-house.com.pl	
Numer faksu	-----	
Adres strony internetowej dewelopera	www.master-house.com.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
Master House Sp. z o.o. Sp. Komandytowa to działający od 2012 roku deweloper skoncentrowany na rynku zachodniopomorskim. Realizujemy projekty od znalezienia odpowiedniej lokalizacji do wydania Państwu kluczy do własnego lokalu mieszkalnego. Możemy pochwalić się realizacją projektów w oparciu o środki własne, co gwarantuje bezpieczeństwo inwestycji, wysoki standard wykonania oraz terminowość realizacji inwestycji.	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Baltic Park, Pogorzelica, ul. Wojska Polskiego 7A-7D
Data rozpoczęcia	10.01.2014 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	15.04.2015 roku
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Osiedle Sympatyczne, Warzymice, ul. Sympatyczna 1-4
Data rozpoczęcia	21.09.2016 roku

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	16.02.2018 roku
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Baltic Park 2 – etap I, Pogorzelica, ul. Słoneczna 2A-C
Data rozpoczęcia	01.04.2019 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	28.10.2020 roku
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Crocus Hill – etap I, Szczecin, ul. Jerzego Janosika 2, 2A
Data rozpoczęcia	16.02.2019 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	30.08.2022 roku
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Crocus Hill – etap II, Szczecin, ul. Jerzego Janosika 3, 3A
Data rozpoczęcia	01.06.2021 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	03.01.2024 roku
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Baltic Park 2 – etap II, Pogorzelica, ul. Słoneczna 9A-B
Data rozpoczęcia	01.10.2021 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	28.03.2025 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 i numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Województwo Zachodniopomorskie, Gmina Kolbaskowo, Warzymice, ul. Sympatyczna 1, 2, 3, 4, działka nr 43/1, obręb 0021, Warzymice	
Numer księgi wieczystej	SZ2S/00005764/7	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążenia hipotecznego, brak wniosków o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej.	
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⁾	W pobliżu inwestycji znajduje się linia kolejowa nr 409 Szczecin Gumieńce – Granica Państwa. Teren kolejowy jest w trakcie projektowania rozwiązań mających na celu stworzenie bezkolizyjnego przejazdu przez tory na ul. Do Rajkowa. W dniu 28.02.2024r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie wydał Decyzję nr WONS.420.20.2022.AW.MM.32 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia: „Prace na linii kolejowej nr 408 i 409 na odcinku Szczecin Główny – Szczecin Gumieńce – Granica Państwa, etap I: linie kolejowe nr 408 i 409”. Po przeciwnej stronie ulicy Do Rajkowa na działce nr 4/7, obręb Pogodno 124, planowana jest budowa kościoła.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak uchwalonego planu ogólnego gminy. Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolbaskowo (Uchwała Nr XIII/125/2015 Rady Gminy Kolbaskowo z dnia 16 listopada 2015 roku.)

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

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

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

	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	Miejscowy plan odbudowy	Brak uchwalonego miejscowego planu odbudowy
	Inne ⁴⁾	Uchwała Nr XVII/214/20 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 24 czerwca 2020 r. zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Brak planu.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak planu.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak planu.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak planu.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak planu.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak planu.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak planu.

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

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

	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak planu.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak planu.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak planu.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾	Przeznaczenie terenu	1) 321102_2.0021.43/2 – brak planu – strefa zabudowy mieszkaniowej, 2) 321102_2.0021.43/8 – brak planu – teren zabudowy mieszkaniowej, 3) 321102_2.0021.44/2 – teren elementarny MW/U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowych, 4) 321102_2.0021.45/3 – brak planu – strefa zabudowy mieszkaniowej, 5) 321102_2.0021.45/4 – brak planu – strefa zabudowy mieszkaniowej, 6) 321102_2.0021.45/5 – brak planu – strefa zabudowy mieszkaniowej, 7) 321102_2.0021.44/1 – brak planu – strefa zabudowy mieszkaniowej, 8) 321102_2.0014.15 – 01KD.Z - teren drogi publicznej klasy zbiorczej istniejącej drogi powiatowej nr 3925Z, 9) 321102_2.0014.14/1 - teren drogi publicznej klasy zbiorczej istniejącej drogi powiatowej nr 3925Z, 10) 321102_2.0014.17 – teren elementarny 3 MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, 11) 321102_2.0014.14/9 – teren elementarny 2 MW/U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowych,

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

		12) 321102_2.0014.14/8 – teren elementarny 2 MW/U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowych, 13) 321102_2.0014.14/6 - teren elementarny 2 MW/U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowych, 14) 326201_1.2124.5 - teren elementarny 1KDL - Teren drogi lokalnej, 15) 326201_1.2124.4/16 – teren elementarny 1MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych, 16) 326201_1.2124.4/7 – teren elementarny 1UR - teren usług kultu religijnego, dopuszcza się funkcje towarzyszące związane z funkcjonowaniem kościoła, 17) 326201_1.2124.4/8 – teren elementarny 1KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej, 18) 326201_1.2124.4/32 - teren elementarny 1MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych, 19) 326201_1.2124.4/33 - teren elementarny 1MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych.
	Maksymalna intensywność zabudowy	1) 321102_2.0021.43/2 – brak planu – istnieje zabudowa mieszkaniowa – nie określono, 2) 321102_2.0021.43/8 – brak planu – istnieje zabudowa mieszkaniowa – nie określono, 3) 321102_2.0021.44/2 – teren elementarny MW/U – 1,2 dla budynków mieszkalnych, 0,6 dla budynków usługowych, 0,4 dla garaży,

		4) 321102_2.0021.45/3 – brak planu – istnieje zabudowa mieszkaniowa – nie określono, 5) 321102_2.0021.45/4 – brak planu – istnieje zabudowa mieszkaniowa – nie określono, 6) 321102_2.0021.45/5 – brak planu – istnieje zabudowa mieszkaniowa – nie określono, 7) 321102_2.0021.44/1 – brak planu – istnieje zabudowa – nie określono, 8) 321102_2.0014.15 – teren elementarny 01KD.Z – nie dotyczy, 9) 321102_2.0014.14/1 - teren elementarny 01KD.Z – nie dotyczy, 10) 321102_2.0014.17 – teren elementarny 3 MN – 0,8, 11) 321102_2.0014.14/9 – teren elementarny 2 MW/U – 0,8 dla budynków mieszkalnych, 0,8 dla budynków usługowych, 0,8 dla parkingów wielopoziomowych, 12) 321102_2.0014.14/8 – teren elementarny 2 MW/U – 0,8 dla budynków mieszkalnych, 0,8 dla budynków usługowych, 0,8 dla parkingów wielopoziomowych, 13) 321102_2.0014.14/6 - teren elementarny 2 MW/U – 0,8 dla budynków mieszkalnych, 0,8 dla budynków usługowych, 0,8 dla parkingów wielopoziomowych, 14) 326201_1.2124.5 - teren elementarny 1KDL - nie dotyczy, 15) 326201_1.2124.4/16 – teren elementarny 1MW – 0,3, 16) 326201_1.2124.4/7 – teren elementarny 1UR – 0,3, 17) 326201_1.2124.4/8 – teren elementarny 1KR – nie dotyczy, 18) 326201_1.2124.4/32 - teren elementarny 1MW – 0,3, 19) 326201_1.2124.4/33 - teren elementarny 1MW – 0,3.
--	--	---

	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	1) 321102_2.0021.43/2 – brak planu – istnieje zabudowa mieszkaniowa – nie określono, 2) 321102_2.0021.43/8 – brak planu – istnieje zabudowa mieszkaniowa – nie określono, 3) 321102_2.0021.44/2 – teren elementarny MW/U – nie określono, 4) 321102_2.0021.45/3 – brak planu – istnieje zabudowa mieszkaniowa – nie określono, 5) 321102_2.0021.45/4 – brak planu – istnieje zabudowa mieszkaniowa – nie określono, 6) 321102_2.0021.45/5 – brak planu – istnieje zabudowa mieszkaniowa – nie określono, 7) 321102_2.0021.44/1 – brak planu – istnieje zabudowa – nie określono, 8) 321102_2.0014.15 – teren elementarny 01KD.Z – nie dotyczy, 9) 321102_2.0014.14/1 – teren elementarny 01KD.Z – nie dotyczy, 10) 321102_2.0014.17 – teren elementarny 3 MN – nie określono, 11) 321102_2.0014.14/9 – teren elementarny 2 MW/U – nie określono, 12) 321102_2.0014.14/8 – teren elementarny 2 MW/U – nie określono, 13) 321102_2.0014.14/6 – teren elementarny 2 MW/U – nie określono, 14) 326201_1.2124.5 – teren elementarny 1KDL – nie dotyczy, 15) 326201_1.2124.4/16 – teren elementarny 1MW – nie określono, 16) 326201_1.2124.4/7 – teren elementarny 1UR – nie określono, 17) 326201_1.2124.4/8 – teren elementarny 1KR – nie dotyczy, 18) 326201_1.2124.4/32 – teren elementarny 1MW – nie określono,
--	---	--

		19) 326201_1.2124.4/33 - teren elementarny 1MW – nie określono.
	Maksymalna wysokość zabudowy	1) 321102_2.0021.43/2 – brak planu – istnieje zabudowa mieszkaniowa – nie określono, 2) 321102_2.0021.43/8 – brak planu – istnieje zabudowa mieszkaniowa – nie określono, 3) 321102_2.0021.44/2 – teren elementarny MW/U – dla budynków mieszkalnych: 3 kondygnacje nadziemne w tym trzecia kondygnacja w dachu, maksymalnie 15 m, dla budynków usługowych wolnostojących: 2 kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja w dachu, maksymalnie 10 m, dla parkingów wielopoziomowych – 2 kondygnacje, maksymalnie 8 m, 4) 321102_2.0021.45/3 – brak planu – istnieje zabudowa mieszkaniowa – nie określono, 5) 321102_2.0021.45/4 – brak planu – istnieje zabudowa mieszkaniowa – nie określono, 6) 321102_2.0021.45/5 – brak planu – istnieje zabudowa mieszkaniowa – nie określono, 7) 321102_2.0021.44/1 – brak planu – istnieje zabudowa – nie określono, 8) 321102_2.0014.15 – teren elementarny 01KD.Z – nie dotyczy, 9) 321102_2.0014.14/1 - teren elementarny 01KD.Z – nie dotyczy, 10) 321102_2.0014.17 – teren elementarny 3 MN – 12 m, 11) 321102_2.0014.14/9 – teren elementarny 2 MW/U – 12 m, 12) 321102_2.0014.14/8 – teren elementarny 2 MW/U – 12 m, 13) 321102_2.0014.14/6 - teren elementarny 2 MW/U – 12 m, 14) 326201_1.2124.5 - teren elementarny 1KDL - nie dotyczy,

		15) 326201_1.2124.4/16 – teren elementarny 1MW – 16,5 m, 16) 326201_1.2124.4/7 – teren elementarny 1UR – kościoła: 20 m, wieży kościoła: 35 m, pozostałych budynków: 12 m, 17) 326201_1.2124.4/8 – teren elementarny 1KR – nie dotyczy, 18) 326201_1.2124.4/32 - teren elementarny 1MW – 16,5 m, 19) 326201_1.2124.4/33 - teren elementarny 1MW – 16,5 m.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	1) 321102_2.0021.43/2 – brak planu – istnieje zabudowa mieszkaniowa – nie określono, 2) 321102_2.0021.43/8 – brak planu – istnieje zabudowa mieszkaniowa – nie określono, 3) 321102_2.0021.44/2 – teren elementarny MW/U – 0,35, 4) 321102_2.0021.45/3 – brak planu – istnieje zabudowa mieszkaniowa – nie określono, 5) 321102_2.0021.45/4 – brak planu – istnieje zabudowa mieszkaniowa – nie określono, 6) 321102_2.0021.45/5 – brak planu – istnieje zabudowa mieszkaniowa – nie określono, 7) 321102_2.0021.44/1 – brak planu – istnieje zabudowa – nie określono, 8) 321102_2.0014.15 – teren elementarny 01KD.Z – nie dotyczy, 9) 321102_2.0014.14/1 - teren elementarny 01KD.Z – nie dotyczy, 10) 321102_2.0014.17 – teren elementarny 3 MN – 0,2, 11) 321102_2.0014.14/9 – teren elementarny 2 MW/U – 0,2, 12) 321102_2.0014.14/8 – teren elementarny 2 MW/U – 0,2, 13) 321102_2.0014.14/6 - teren elementarny 2 MW/U – 0,2, 14) 326201_1.2124.5 - teren elementarny 1KDL - nie dotyczy, 15) 326201_1.2124.4/16 – teren elementarny 1MW – 0,3,

		16) 326201_1.2124.4/7 – teren elementarny 1UR – 0,3, 17) 326201_1.2124.4/8 – teren elementarny 1KR – nie dotyczy, 18) 326201_1.2124.4/32 - teren elementarny 1MW – 0,3, 19) 326201_1.2124.4/33 - teren elementarny 1MW – 0,3.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	1) 321102_2.0021.43/2 – brak planu – istnieje zabudowa mieszkaniowa – nie określono, 2) 321102_2.0021.43/8 – brak planu – istnieje zabudowa mieszkaniowa – nie określono, 3) 321102_2.0021.44/2 – teren elementarny MW/U – 0,25, 4) 321102_2.0021.45/3 – brak planu – istnieje zabudowa mieszkaniowa – nie określono, 5) 321102_2.0021.45/4 – brak planu – istnieje zabudowa mieszkaniowa – nie określono, 6) 321102_2.0021.45/5 – brak planu – istnieje zabudowa mieszkaniowa – nie określono, 7) 321102_2.0021.44/1 – brak planu – istnieje zabudowa – nie określono, 8) 321102_2.0014.15 – teren elementarny 01KD.Z – nie dotyczy, 9) 321102_2.0014.14/1 - teren elementarny 01KD.Z – nie dotyczy, 10) 321102_2.0014.17 – teren elementarny 3 MN – 0,4, 11) 321102_2.0014.14/9 – teren elementarny 2 MW/U – 0,4, 12) 321102_2.0014.14/8 – teren elementarny 2 MW/U – 0,4, 13) 321102_2.0014.14/6 - teren elementarny 2 MW/U – 0,4, 14) 326201_1.2124.5 - teren elementarny 1KDL - nie dotyczy, 15) 326201_1.2124.4/16 – teren elementarny 1MW – 0,35, 16) 326201_1.2124.4/7 – teren elementarny 1UR – 0,25, 17) 326201_1.2124.4/8 – teren elementarny 1KR – nie dotyczy,

		18) 326201_1.2124.4/32 - teren elementarny 1MW – 0,35, 19) 326201_1.2124.4/33 - teren elementarny 1MW – 0,35.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1) 321102_2.0021.43/2 – brak planu – istnieje zabudowa mieszkaniowa – nie określono, 2) 321102_2.0021.43/8 – brak planu – istnieje zabudowa mieszkaniowa – nie określono, 3) 321102_2.0021.44/2 – teren elementarny MW/U – 2 miejsca postojowe z 1 mieszkanie, 1 miejsce postojowe na 50 m ² powierzchni użytkowej usług, 4) 321102_2.0021.45/3 – brak planu – istnieje zabudowa mieszkaniowa – nie określono, 5) 321102_2.0021.45/4 – brak planu – istnieje zabudowa mieszkaniowa – nie określono, 6) 321102_2.0021.45/5 – brak planu – istnieje zabudowa mieszkaniowa – nie określono, 7) 321102_2.0021.44/1 – brak planu – istnieje zabudowa – nie określono, 8) 321102_2.0014.15 – teren elementarny 01KD.Z – nie dotyczy, 9) 321102_2.0014.14/1 - teren elementarny 01KD.Z – nie dotyczy, 10) 321102_2.0014.17 – teren elementarny 3 MN – 2 miejsca postojowe z 1 mieszkanie, 1 miejsce postojowe na 100 m ² powierzchni użytkowej usług, 11) 321102_2.0014.14/9 – teren elementarny 2 MW/U – 2 miejsca postojowe z 1 mieszkanie, 1 miejsce postojowe na 100 m ² powierzchni użytkowej usług, 12) 321102_2.0014.14/8 – teren elementarny 2 MW/U – 2 miejsca postojowe z 1 mieszkanie, 1 miejsce postojowe na 100 m ² powierzchni użytkowej usług, 13) 321102_2.0014.14/6 - teren elementarny 2 MW/U – 2

		miejsca postojowe z 1 mieszkanie, 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, 14) 326201_1.2124.5 - teren elementarny 1KDL - nie dotyczy, 15) 326201_1.2124.4/16 - teren elementarny 1MW - 1,7 mp/1 lokal mieszkalny, 1 mp/50 lokali mieszkalnych (dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową), 16) 326201_1.2124.4/7 - teren elementarny 1UR - 1 mp/25 miejsc siedzących, 2 mp/1 obiekt (dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową), 17) 326201_1.2124.4/8 - teren elementarny 1KR - nie dotyczy, 18) 326201_1.2124.4/32 - teren elementarny 1MW - 1,7 mp/1 lokal mieszkalny, 1 mp/50 lokali mieszkalnych (dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową), 19) 326201_1.2124.4/33 - teren elementarny 1MW - 1,7 mp/1 lokal mieszkalny, 1 mp/50 lokali mieszkalnych (dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową).
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 Funkcja mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej.	Decyzja Nr 9/16 o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z garażem podziemnym, drogą wewnętrzną, miejscami postojowymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce nr 43/1 z obrębu geodezyjnego Warzymice, gmina Kolbaskowo.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Szerokość elewacji frontowych: ustala się szerokość elewacji frontowych (elewacje od strony działki drogowej nr 5) nie większą niż 45,5 metra. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, ich gzymsu, attyki lub okapu dachu: ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowych, mierzoną od poziomu terenu przed głównymi wejściami

		do budynku: do dolnej krawędzi okapu dachu nie większą niż 8,5 metra; do rzędnej kalenicy nie większą niż 13,5 metra.
	forma architektoniczna	Szerokość elewacji frontowych: ustala się szerokość elewacji frontowych (elewacje od strony działki drogowej nr 5) nie większą niż 45,5 metra. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, ich gzymsu, attyki lub okapu dachu: ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowych, mierzoną od poziomu terenu przed głównymi wejściami do budynku: do dolnej krawędzi okapu dachu nie większą niż 8,5 metra; do rzędnej kalenicy nie większą niż 13,5 metra. Geometria dachów: ustala się dachy strome, symetryczne dwuspadowe o nachyleniu połaci w zakresie 35-45°. Kalenice w układzie równoległym do granicy z działką drogową nr 5. Dopuszcza się wykonanie lukarn i nadbudówek – pod warunkiem zachowania podstawowej geometrii dachu, kalenice lub górne krawędzie lukarn i nadbudówek poniżej kalenicy głównej budynku.
	usytuowanie linii zabudowy	Ustala się obowiązującą linię zabudowy, przebiegającą w odległości 16 metrów od granicy z działką drogową nr 5 oraz nieprzekraczalną linię zabudowy, na podstawie przepisu odrębnego, art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych, w odległości 8 metrów od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 3925Z, działki drogowej nr 15.
	intensywność wykorzystania terenu	Ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki nr 43/1 nie większy niż 35%.
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Inwestycja nie zalicza się do mogących pogorszyć stan środowiska i nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Działka nr ewid. Gr 43/1 obręb Warzymice była objęta zgodą na

		zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym. W oparciu o art. 75 ust. 1 ustawy z 27 kwietnia 2021r. Prawo ochrony środowisk, w trakcie prac budowlanych należy uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu. W oparciu o art. 29 ustawy z 18 lipca 2001r. Prawo wodne, prace budowlane należy programować i prowadzić w taki sposób, aby nie powodować pogorszenia stosunków wodnych na gruntach sąsiednich, w tym należy zachować urządzenia melioracyjne, ich drożność oraz właściwy stan techniczny; w przypadku uszkodzenia istniejących urządzeń melioracyjnych należy dokonać ich naprawy w sposób umożliwiający zachowanie dotychczasowych kierunków spływu wody. Odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych parkingów i dojazdów do zbiornika(ów) retencyjnego (bezodpływowego) po ich oczyszczeniu w separatorów ropopochodnych.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy.
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	W oparciu o art. 32 i 33 ustawy z dnia 18 marca 2010r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, przy prowadzeniu robót budowlanych i ziemnych, w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, należy niezwłocznie powiadomić o tym właściwego konserwatora zabytków lub organ wykonawczy właściwej gminy; jednocześnie należy zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania

		przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Realizacja inwestycji nie może naruszać interesu prawnego osób trzecich, ani powodować pogorszenia warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości, w szczególności przez pozbawienie: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, wywoływanie uciążliwości powodowanych przez wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Ustala się dostęp do drogi publicznej – działki drogowej nr 5. Na wniosek właściciela, użytkownika lub osoby dysponującej prawem do dysponowania działką nr 43/1 na cele budowlane, właściwy zarządca drogi, w drodze decyzji administracyjnej, określi miejsce lokalizacji zjazdu publicznego i jego parametry techniczne. Na działce nr 43/1 należy zapewnić co najmniej 1,5 miejsca postojowego dla każdego lokalu mieszkalnego.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w media – zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządców sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej i elektrotechnicznej. Dla projektowanej inwestycji należy ustalić kategorię geotechniczną warunków posadowienia, zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie mniejszy niż 30% powierzchni działki nr 43/1.

	Nadziemna intensywność zabudowy	Ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki nr 43/1 nie większy niż 35%.
	Wysokość zabudowy	Szerokość elewacji frontowych: ustala się szerokość elewacji frontowych (elewacje od strony działki drogowej nr 5) nie większą niż 45,5 metra. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, ich gzymsu, attyki lub okapu dachu: ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowych, mierzoną od poziomu terenu przed głównymi wejściami do budynku: do dolnej krawędzi okapu dachu nie większą niż 8,5 metra; do rzędnej kalenicy nie większą niż 13,5 metra.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Funkcje terenów zostały określone w niżej wymienionych uchwałach: 1) Uchwała Nr VI/104/03 Rady Gminy Kolbaskowo z dnia 26 maja 2003r. 2) Uchwała Nr XIV/163/08 Rady Gminy Kolbaskowo z dnia 28 kwietnia 2008r. 3) Uchwała Nr XXX/353/10 Rady Gminy Kolbaskowo z dnia 8 lutego 2010r. 4) Uchwała Nr XV/139/2015 Rady Gminy Kolbaskowo z dnia 29 grudnia 2015r. 5) Uchwała Nr XXI/260/2020 Rady Gminy Kolbaskowo z dnia 2 października 2020r. 6) Uchwała Nr XXI/261/2020 Rady Gminy Kolbaskowo z dnia 2 października 2020r. 7) Uchwała Nr XXI/262/2020 Rady Gminy Kolbaskowo z dnia 2 października 2020r. 8) Uchwała Nr XXI/263/2020 Rady Gminy Kolbaskowo z dnia 2 października 2020r.

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.

		9) Uchwała nr XXXVIII/947/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 07 września 2009r. 10) Uchwała nr XXII/519/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 6 września 2016r. 11) Uchwała nr XLIV/1273/18 Rady Miasta Szczecin z dnia 11 września 2018r. 12) Uchwała nr LIX/1644/24 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 kwietnia 2024r.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	1) Decyzja nr 7/2017 o warunkach zabudowy z dnia 03.01.2017r. wydana przez Prezydenta Miasta Szczecin dla inwestycji obejmującej budowę zespołu budynków mieszkaniowych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie położonym przy ul. Do Rajkowa w Szczecinie – działka nr 4/5 z obrębu 2124., 2) Uchwała Nr XXXII/327/2017 Rady Gminy Kolbaskowo z dnia 29 maja 2017r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania na terenie Gminy Kolbaskowo obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane.,
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	1) Decyzja Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 24 października 2019r., znak: WONS.420.40.2019.EP.13 dla przedsięwzięcia: „Budowa drogi – łącznika pomiędzy drogami powiatowymi 3920Z na odcinku Będargowo-Stobno a 3926Z na odcinku Rajkowo-Ostoja”.

		2) Decyzja Wójta Gminy Kolbaskowo w sprawie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko z dnia 08 czerwca 2022r., znak: GK.6220.3.2022.EG/GG dla przedsięwzięcia: „Budowa budynków mieszkalnych z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu” na działkach nr 14/1, 14/2, 14/6, 14/8, 14/9, 14/10, 14/11, 14/12, 14/14, 14/15 obręb Rajkowo, gm. Kolbaskowo. 3) Decyzja Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 28 lutego 2024r., znak: WONS.420.20.2022.AW.MM.32 dla przedsięwzięcia: „Prace na linii kolejowej nr 408 i 409 na odcinku Szczecin Główny – Szczecin Gumieńce – Granica Państwa, etap I: linie kolejowe nr 408 i 409”. 4) Decyzja Prezydenta Miasta Szczecin o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 20 sierpnia 2025r., znak: WOŚR.VII.6220.1.1.2025.KM dla przedsięwzięcia: „Przetwarzanie i zbieranie odpadów budowlanych i rozbiórkowych na dz. nr 1/16 obręb 2124, przy ul. Do Rajkowa 10.
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak danych.
	miejscowych planach odbudowy	Brak danych.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak danych.
	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	Decyzja Nr 2/2024 Starosty Polickiego o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej z dnia 05 czerwca 2024r., znak: AB.7130.2K.2022HG dla przedsięwzięcia polegającego na budowie drogi gminnej Będargowo – Rajkowo na terenie działek nr

		ewid.: 182/4, 182/3, 185/2, 183, 187 obręb Stobno, 26 i 27/2 obręb Będargowo, 10, 11, 12 obręb Przylep, 2/3, 3/1, 10/43, 5/3 obręb Rajkowo, gm. Kolbaskowo.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak danych, z zastrzeżeniem informacji o zawartych w niniejszym dokumencie na temat prac na linii kolejowej nr 408 i 409 na odcinku Szczecin Główny – Szczecin Gumieńce – Granica Państwa.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy.
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*

* Niepotrzebne skreślić.

Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja numer 459/2016 z dnia 25 maja 2016 roku (znak: AB.6740.39.K.2016.KD) oraz decyzja numer 563/2016 z dnia 22 czerwca 2016 roku zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym wraz z drogą wewnętrzną, zewnętrznymi instalacjami: wodociagową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej do zbiorników retencyjnych, elektroenergetyczną oświetlenia zewnętrznego, przyłączem wodociagowym oraz urządzeniami zagospodarowania terenu (miejsca postojowe, mury oporowe, wiata śmietnikowa, powierzchnie utwardzone, plac zabaw, ogrodzenia).	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	19 lutego 2018 roku	
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 2023 r. poz. 682, 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	Budynki oddane zostały do użytkowania na podstawie Decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Policach, wydanej w dniu 16 lutego 2018 roku, znak: PINB.5121.2.K.2018.GJ, która od dnia 19 lutego 2018 roku jest ostateczna i prawomocna.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2 budynki mieszkalne wielorodzinne.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Minimalna odległość pomiędzy budynkami wynosi 10,94 m.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Norma nr: PN-ISO 9836:1997. Pomiar powierzchni użytkowej w świetle wyprawionych ścian. Powierzchnia pomieszczeń lub ich części o wysokości: a) w świetle równej lub większej od 2,20m zaliczana jest do obliczeń w 100%, b) o wysokości równej lub większej od 1,40m, lecz mniejszej od 2,20m zaliczana jest do obliczeń w 50%.	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie dopuszcza się waloryzacji ceny. Cena może ulec zmianie w następujących przypadkach: • zmiany bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa zmieniających stawkę lub sposób obliczania podatku od towarów i usług VAT z mocy samego prawa. W razie podwyższenia lub obniżenia stawki podatku od towarów i usług VAT powyżej lub poniżej 8% do ustalonej ceny netto	

	zostanie doliczony podatek VAT w odpowiednio obowiązującej wysokości lub w odpowiednio obowiązujący sposób. Zmiana ceny nie będzie dotyczyć tej części ceny, która została już zapłacona Deweloperowi, chyba że zmiany bezwzględnie obowiązujących przepisów dotyczących sposobu naliczania podatku VAT dotyczyć będą również części ceny już uregulowanej.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja: Nie dotyczy. Brak takiego zobowiązania. - 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 użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; - w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.	
II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z: - aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; - aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej; - pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu; - sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku: - prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku, - realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej; - projektem budowlanym; - decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu; - zaświadczeniem o samodzielności lokalu; Wniosek o wydanie/zmianę zaświadczenia o samodzielności będzie złożony po ustaleniu, czy do lokalu ma przynależeć pomieszczenie przynależne [po podpisaniu Umowy przedwstępnej]. - aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; Stanowi załącznik do niniejszego Prospektu informacyjnego. - dokumentem potwierdzającym: Nie dotyczy. Brak hipotek. - 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 zobowiązaniu 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 ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości	

służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

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

Osoby zainteresowane zawarciem umowy rezerwacyjnej/umową ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży mogą zapoznać się z ww. dokumentami w Biurze Sprzedaży mieszczącym się w Szczecinie przy ul. Lutniańskiej 38/70, 71-425 Szczecin, od poniedziałku do piątku w godz. 9.00-16.00 po uprzednim umówieniu się. W celu wcześniejszego umówienia spotkania należy skontaktować się pod numerem telefonu 539 96 96 96 lub 539 97 97 97;

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 zł brutto – w tym VAT 8%. Cena powyższa zawiera udział we współwłasności części wspólnych nieruchomości oraz inne prawa związane z lokalem. <i>[opcja: w przypadku gdy z lokalem związane jest pomieszczenie przynależne lub prawo do wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego]: Cena lokalu mieszkalnego nie uwzględnia ceny pomieszczenia przynależnego – komórki lokatorskiej nr mieszczącej się w hali garażowej (wynoszącej złotych brutto), ceny pomieszczenia przynależnego – zaplecza gospodarczego nr mieszczącego w hali garażowej (wynoszącej złotych brutto) ceny pomieszczenia przynależnego – garażu nr mieszczącego w hali garażowej (wynoszącej złotych brutto) oraz ceny miejsca postojowego nr..... w hali garażowej (wynoszącego złotych brutto), które nie są zależne od powierzchni.</i>
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 m ²
Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 zł/m ² brutto – w tym VAT 8%

Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Nie dotyczy.	
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	Budynki posiadają: - 4 kondygnacje nadziemne, - 1 kondygnacja podziemna (hala garażowa)
	Technologia wykonania	Technologia tradycyjna, budynki murowane z bloczków wapienno - piaskowych; z pełnym podpiwniczeniem.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Komunikacja, korytarze, biegi, podesty, przedsionki i pom. techniczne: ściany malowane farbą zmywalną, sufity malowane farbą akrylową. Balustrady klatek schodowych: barierki stalowe malowane z pochwytym. Posadzki korytarzy, klatek schodowych, przedsionków wykończone płytkami gresowymi (z wyłączeniem korytarzy w kondygnacji podziemnej). Drzwi wejściowe do budynku aluminiowe. Skrzynki na listy wbudowane. Stolarka okienna PCV. Oświetlenie w korytarzach, przedsionkach oraz na klatkach schodowych sterowane za pomocą czujników ruchu. Hala garażowa: brama garażowa wjazdowa do hali segmentowa, sterowana elektrycznie. Bramy garażowe do boksów garażowych uchylne bez sterowania elektrycznego. Drzwi do komór lokatorskich stalowe,

		jednoskrzydłowe. Ściany w boksach garażowych, zapleczech garażowych i komórkach lokatorskich murowane pełne do wysokości 2m, powyżej 2m murowane ażurowe nietynkowane i niemalowane. Zagospodarowanie terenu: pieszo jezdnia z betonowej kostki brukowej, ogrodzenie zewnętrzne osiedla, miejsca parkingowe, plac zabaw oraz wydzielone zadaszone miejsce na odpady. KONSTRUKCJA I WYKOŃCZENIE ZEWNĘTRZNE Konstrukcja budynków: - stropy monolityczne żelbetonowe, - ściany zewnętrzne kondygnacji podziemnych monolityczne żelbetonowe, - ściany zewnętrzne kondygnacji nadziemnych murowane z bloczków wapienno - piaskowych gr. 18cm, - ściany wewnętrzne między-mieszkaniowe murowane z bloczków wapienno - piaskowych gr. 18cm, - ściany działowe mieszkań murowane z bloczków wapienno - piaskowych gr. 8 i 12 cm, - balkony żelbetonowe, - kominy murowane. Elewacja zewnętrzna: - ściany zewnętrzne budynku ocieplone styropianem gr.18cm, - elewacja wykonana w technologii lekkiej mokrej, - cokół ścian zewnętrznych wykonany tynkiem żywicznym, - obróbki blacharskie, - rury spustowe, - parapety zewnętrzne, - rolety zewnętrzne nad oknami i drzwiami balkonowymi mieszkań tylko na parterze. Dach: - więźba dachowa płatwiowokrokwiowa, - dach dwuspadowy, izolowany termicznie wełną, pokryty dachówką,
--	--	---

		Balkony i tarasy: - balkony betonowe wykończone płytką gresową mrozoodporną, - balustrady balkonów ze stali ocynkowanej (w lokalach mieszkalnych na piętrze), - tarasy naziemne lokali w parterze budynku wykończone płytką chodnikową. Instalacja kanalizacji deszczowej: - system kanalizacji deszczowej oraz instalacji drenażowej z odprowadzeniem wód opadowych i drenażowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych. KORYTARZE KONDYGNACJI NADZIEMNYCH, KLATKI SCHODOWE I PRZEDSIONKI Komunikacja: - ściany malowane farbą zmywalną, - sufity malowane farbą akrylową, - balustrady klatek schodowych stalowe malowane z pochwytami - posadzki korytarzy, klatek schodowych, przedsionków wykończone płytkami gresowymi (z wyłączeniem korytarzy w kondygnacji podziemnej), - drzwi wejściowe do budynku aluminiowe, - skrzynki na listy wbudowane, - oświetlenie w korytarzach, przedsionkach oraz na klatkach schodowych sterowane za pomocą czujników ruchu. WYKOŃCZENIE KONDYGNACJI PODZIEMNEJ Komórki lokatorskie w piwnicy: - ściany żelbetowe i murowane pełne do wysokości ok 2m, powyżej 2m murowane ażurowe, nietynkowane, niemalowane, - posadzka betonowa niemalowana, - drzwi do komórek stalowe, jednoskrzydłowe.
--	--	--

		Hala garażu podziemnego: - ściany zewnętrzne żelbetowe monolityczne, - ściany w boksach garażowych i zapleczach garażowych murowane pełne do wysokości 2m, powyżej 2m murowane ażurowe nietynkowane, niemalowane, - posadzka betonowa utwardzona powierzchniowo, - bramy garażowe do boksów garażowych uchylne bez sterowania elektrycznego, - brama garażowa wjazdowa do hali segmentowa, sterowana elektrycznie. INSTALACJE WEWNĘTRZNE Instalacje wewnętrzne w budynkach: - instalacja grzewcza wraz z centralną kotłownią gazową zlokalizowaną w poziomie parteru budynku oznaczonego numerem A, - instalacja wodno – kanalizacyjna, woda z sieci miejskiej, odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, - instalacja elektryczna, teletechniczna i domofonowa.
	Liczba lokali w budynku	Blok oznaczony numerem A (ul. Sympatyczna 1, 2): 23 lokale mieszkalne. Blok oznaczony numerem B (ul. Sympatyczna 3, 4): 23 lokale mieszkalne. Łącznie 46 lokali mieszkalnych.
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Łącznie 55 miejsc parkingowych w hali garażowej (w tym garaże, miejsca parkingowe, miejsca parkingowe z przynależnym zapleczem gospodarczym oraz miejsca parkingowe z przynależną komórką lokatorską).
	Dostępne media w budynku	Energia elektryczna, woda, gaz, instalacja teletechniczna, domofonowa.

	Dostęp do drogi publicznej	Z ul. Do Rajkowa oraz Alei Śliwkowej.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal mieszkalny nr (numer budowlany), usytuowany na piętrze (..... kondygnacji) w budynku przy ul. Sympatycznej 1, 2 (3, 4). Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku określa plan lokalu, stanowiący załącznik numer 1 do niniejszego projektu.	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Załącznikiem do umowy rezerwacyjnej jest rzut mieszkania oraz jego usytuowanie na rzucie kondygnacji wraz z podaniem powierzchni wszystkich pomieszczeń (załącznik nr 1), standard wykończenia: stan deweloperski. Zakres i standard prac wykończeniowych lokali mieszkalnych. Opis inwestycji W ramach realizacji inwestycji Osiedla Sympatyczne powstaną dwa budynki mieszkalne wielorodzinne, trzy kondygnacyjne dwuklatkowe, z garażem podziemnym, komórkami lokatorskimi, drogą wewnętrzną, zewnętrznymi miejscami parkingowymi, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu. Budynki mieszkalne zostały oznaczone w projekcie numerem A i B. W ramach zagospodarowania terenu zostaną wykonane: ogrodzenie zewnętrzne osiedla, oświetlenie, pieszo jezdnia z betonowej kostki brukowej, miejsca parkingowe, plac zabaw oraz wydzielone zadaszone miejsce na odpady. WYKOŃCZENIE LOKALI MIESZKALNYCH Lokale mieszkalne: - ściany – tynk gipsowy maszynowy na mokro bez szpachlowania i bez malowania, - sufity – tynk gipsowy maszynowy na mokro, bez szpachlowania i bez malowania, - stolarka okienna PCV, - parapety wewnętrzne z postformingu (bez dostawy oraz montażu parapetów w drzwiach balkonowych), - podłogi – jastrych betonowy, - drzwi zewnętrzne do mieszkań o odporności na włamanie w klasie 2 normy europejskiej, - wentylacja grawitacyjna. Instalacja elektryczna: - indywidualna tablica mieszkaniowa, - oświetlenie: bez montażu opraw, ilość i rozmieszczenie punktów świetlnych zgodnie z kartą techniczną mieszkania, - gniazda: ilość gniazd zgodnie z kartą techniczną mieszkania, w kuchni – przyłącze trójfazowe do kuchenki elektrycznej, brak podejścia instalacyjnego pod kuchenkę gazową. Instalacja grzewcza: - ogrzewanie z centralnej kotłowni gazowej, indywidualnie opomiarowane, - grzejniki panelowe w pokojach z głowicami termostatycznymi, - w łazience grzejnik drabinkowy z głowicą termostatyczną,	

	Instalacja teletechniczna: - 1 podejście TV, 1 podejście internet, - domofon. Instalacja wodna: - z miejskiej sieci, indywidualnie opomiarowane, przygotowanie wody ciepłej z kotłowni gazowej, - brak instalacji i opomiarowania wody ogrodowej. Instalacja kanalizacyjna: - odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Przylączy wod – kan.: łazienka, WC: bez osprzętu i baterii: - instalacja kanalizacyjna: bez rozprowadzenia do przyborów (wyjście z pionu kanalizacyjnego) zakończone zaślepką, - instalacja wodna: rozprowadzenie wody do przyborów (zgodnie z kartą techniczną mieszkania) zakończone zaślepką, kuchnia: bez osprzętu i baterii (zgodnie z kartą techniczną mieszkania), - instalacja kanalizacyjna: bez rozprowadzenia do przyborów (wyjście z pionu kanalizacyjnego) zakończone zaślepką, - instalacja wodna: rozprowadzenie natynkowe wody do przyborów (zgodnie z kartą techniczną mieszkania) zakończone zaślepką. Poddasza lokali mieszkalnych: - sufity pomieszczeń lokali na poddaszu wykończone płytą gk na ruszcie bez szpachlowania i bez malowania, - okna połaciowe w lokalach na poddaszu, - ściany – tynk gipsowy maszynowy na mokro bez szpachlowania i bez malowania, - podłoga jastrych betonowy, - instalacja elektryczna: oświetlenie bez montażu opraw (ilość i rozmieszczenie punktów świetlnych zgodnie z kartą techniczną mieszkania), gniazda (ilość gniazd zgodnie z kartą techniczną mieszkania), - grzejniki panelowe z głowicami termostatycznymi (ilość i rozmieszczenie zgodnie z kartą techniczną mieszkania), - bez dostawy i montażu schodów na poddasze.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Wniosek o wydanie/zmianę zaświadczenia o samodzielności lokalu zostanie złożony po podpisaniu umowy rezerwacyjnej.
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	do dnia roku
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	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 osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego i planowanego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
3. Wzór umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, o której mowa w art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.