Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu: 28.09.2026

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Adam Kowalczyk 1. Spektrum Deweloper 2. SLS Consulting Osoba fizyczna, numer wpisu do CEiDG: w aktualnie funkcjonującej Centralnej Ewidencji i Informacji Działalności Gospodarczej brak jest numerów wpisu. Wpis w Ewidencji można odszukać poprzez numer NIP lub REGON. dane identyfikacyjne (nazwa, forma prawna, nr KRS lub nr wpisu do CEiDG)	
Adres	Siedziba: ul. Fińska 6, 71-792 Szczecin Biuro: ul. Niemierzyńska 17a, 71-441 Szczecin (adres lokalu przedsiębiorstwa)	
Nr NIP i REGON	(NIP) 8541012473	(REGON) 811983897
Nr telefonu	501 231 071	
Adres poczty elektronicznej	info@sls.pl	
Nr faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.spektrum-deweloper.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Szczecin, ul. Belgijska 19/1, 19a/1, 19a/2, 19b/1, 19b/2, 19c/1 ul. Holenderska 5/1, 7/1, 7/2 ul. Francuska 2/1, 2/2, 4/1, 6/1, 6/2, 8/1, 8/2, 10/1, 10/2, 12/1, 12/2, 14/1, 14/2, 16/1, 16/2

Data rozpoczęcia	kwiecień 2019r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	19.10.2020 - – data zakończenia budowy bez sprzeciwu przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego - Belgijska, Holenderska 26.08.2021 – data zakończenia budowy bez sprzeciwu przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego - Francuska
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Szczecin, ul. Giżycka 2/1, 2/2, 4/1, 4/2
Data rozpoczęcia	05.2021
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	21.11.2022 – data zakończenia budowy bez sprzeciwu przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	Szczecin, ul. Wzgórze Elfów 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58
Data rozpoczęcia	10.2021
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	21.01.2025 – data zakończenia budowy bez sprzeciwu przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

<table>
<tr><th colspan="3">INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU</th></tr>
<tr><td>Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[1]</td><td colspan="2">Szczecin, obręb ewidencyjny 2010, ul. Sierakowska, działka nr 9/25,</td></tr>
<tr><td>Nr księgi wieczystej</td><td colspan="2">SZ1S/00254675/9</td></tr>
<tr><td>Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej</td><td colspan="2">Na dzień sporządzenia prospektu księga wieczysta nie jest obciążona.</td></tr>
<tr><td>W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości [2]</td><td colspan="2">Nie dotyczy. Księga wieczysta istnieje</td></tr>
<tr><td>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia [3]</td><td colspan="2">W sąsiedztwie inwestycji brak obiektów generujących uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</td><td>Plan ogólny gminy</td><td rowspan="5">Plan ogólny gminy w postaci: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Osów I” w Szczecinie, zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Szczecin numer VIII/173/25 z dnia 21.02.2025</td></tr>
<tr><td>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</td></tr>
<tr><td>Miejscowy plan rewitalizacji</td></tr>
<tr><td>Miejscowy plan odbudowy</td></tr>
<tr><td>Inne[4]</td></tr>
<tr><td>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</td><td>Przeznaczenie terenu</td><td>Ustalenia ogólne dla obszaru planu
§ 4. 1. Ustalenia funkcjonalne:
Zakazuje się lokalizacji usług związanych z obsługą pojazdów typu: warsztaty napraw pojazdów, mechaniki pojazdowej, blacharstwa, lakiernictwa, stacje kontroli pojazdów itp.</td></tr>
</table>

[1]Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.
[2]W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.
[3]W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne
[4]Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, 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. Teren elementarny 1MN (powierzchnia ok. 3,3 ha) 1. Ustalenia funkcjonalne: 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej; 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.1MN: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej.
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,5;
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu: 1) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: a) minimalna: 0, b) maksymalna: 0,5;
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	25% (dopuszcza się, niezależnie od ustaleń planu: zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków, np. realizacji szybów dźwigowych, pomieszczeń technicznych,
	Maksymalna wysokość zabudowy	11 metrów
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 70%;
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca postojowe na/1 lokal mieszkalny.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	2. Ustalenia ekologiczne: 1) na obszarze planu w granicach terenów elementarnych 1MN i 3MNW ustala się System Zieleni Miejskiej; 2) ustala się: a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin, b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych, c) stosowanie w nasadzeniach drzew i krzewów gatunków typowych dla danego miejsca; 3) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych: 1MN, 2MN, 3MNW obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 4) obowiązuje maksymalna możliwa infiltracja do gruntu wód opadowych i roztopowych w połączeniu z retencją. § 5. Teren elementarny 1MN 2. Ustalenia ekologiczne: 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 70%; 2) pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i północną granicą terenu elementarnego obowiązuje: a) zieleń wysoka, b) zakaz zmiany rzeźby terenu.

	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy, w MPZP teren elementarny 1 MN nie został określony jako położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy, w MPZP na terenie elementarnym 1 MN nie wskazano strefy ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy, w MPZP na terenie elementarnym 1 MN nie wskazano wymagań dotyczących ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne: 1) obsługa komunikacyjna z ulic: Sierakowskiej lub Osowskiej, poza obszarem planu;
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	5. Ustalenia inżynieryjne: 1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem: a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu, b) realizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych dopuszcza się wyłącznie w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenów, c) ustalone planem parametry: maksymalny udział powierzchni zabudowy, nadziemna intensywność zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, linie zabudowy, wysokość zabudowy, a także minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą inżynieryjnych urządzeń sieciowych, d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w dojściach i dojazdach wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego, e) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 11, f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych; 2) obowiązują rozwiązania inżynieryjne zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii; 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych; 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej; 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

		a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych), b) w obszarze planu dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych umożliwiające przyłączenie terenów w okolicy (w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę) oraz systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych niezwiązane bezpośrednio z realizacją zabudowy (zbiorniki retencyjne na sieci, układy bypassowe itp.); c) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych lub systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe; 6) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych; 7) zaopatrzenie w ciepło ustala się ze źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci cieplnych zlokalizowanych poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci cieplnej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego; 8) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód; 9) obowiązują następujące ustalenia dotyczące instalacji odnawialnych źródeł energii: a) zakazuje się lokalizacji elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej, b) w obszarze planu dopuszcza się wyłącznie instalacje wykorzystujące energię otoczenia, geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego, c) nie dopuszcza się lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW; 10) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii; 11) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi; 12) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych; 13) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć

		gazowa - 25 mm, sieć cieplna - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,2 m, kanalizacja deszczowa - 0,3 m.
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	Od północy Z.O. 4053 MN: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca Od południa Z.O. 2007 US: Usługi sportu, rekreacji i wypoczynku Od wschodu: ten sam teren elementarny 1 MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza Od zachodu Z.O. 4052 ZN: zieleń nieurządzona naturalna
	Maksymalna intensywność zabudowy	Żaden teren elementarny nie ma większej intensywności niż teren inwestycji czyli 0,5;
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu: 1) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: a) minimalna: 0, b) maksymalna: 0,5;
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Teren inwestycji: 25% (dopuszcza się, niezależnie od ustaleń planu: zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków, np. realizacji szybów dźwigowych, pomieszczeń technicznych, Teren od północy: Z.O. 4053 MN: 15% Teren od południa Z.O. 2007 US: 200 m2
	Maksymalna wysokość zabudowy	11 metrów - teren inwestycji Teren od północy Z.O. 4053 MN: 8 m Teren od południa Z.O. 2007 US: 8,5 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Teren inwestycji i od północy: 70% Teren od południa Z.O. 2007 US: 60%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca postojowe na/1 lokal mieszkalny.
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
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy, teren objęty MPZP

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

	forma architektoniczna	Nie dotyczy, teren objęty MPZP
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy, teren objęty MPZP
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy, teren objęty MPZP
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy, teren objęty MPZP
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy, teren objęty MPZP
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy, teren objęty MPZP
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy, teren objęty MPZP
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy, teren objęty MPZP
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy, teren objęty MPZP
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy, teren objęty MPZP
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy, teren objęty MPZP
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy, teren objęty MPZP
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[6]) , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Przebudowa ul. Andersena do ul. MIodowej - nowa nawierzchnia, chodniki i ścieżka rowerowa. Nie przewiduje się budowy lub rozbudowy innych dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze
	studium uwarunkowań i kierunków	Nie przewiduje się budowy lub rozbudowy innych niż Andersena dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji

[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.

	zagospodarowania przestrzennego gminy	komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie przewiduje się budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie przewiduje się budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie przewiduje się budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze
	miejscowych planach odbudowy	Nie przewiduje się budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie przewiduje się budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze
	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	Przebudowa ulic: Andersena, Północna, Wapienna do ulicy Miodowej - budowa chodników i ścieżki rowerowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	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	*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK	*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	NIE	*
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	nr **169/25 z 20.03.2025**,, zmieniona decyzją nr **139/26 z 04.03.2026** Prezydent Miasta Szczecin	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Decyzji nie wydano, budynek nowo budowany	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz 2351, z późn. zm.)), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	03.2026 - 06.2027	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2 domy jednorodzinne wolnostojące
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Zg z załącznikiem graficznym – Karta lokalu. Plan zagospodarowania Minimalny odstęp między budynkami: 3,0 m (dotyczy wszystkich budynków)
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Pomiar dokonywany zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07	

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne …..% Kredyt bankowy …..%
	w następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*~~
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[7]	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3, bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz: 1)ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo 2)ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3. 2. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. 3. W związku z realizacją przez dewelopera umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4, bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, z wyjątkiem kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów ostatniego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz: 1)ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo 2)ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 2 lub 4. 4. Kwotę należną za realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, o której mowa w ust. 3, bank wypłaca deweloperowi po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	PKO BP S.A.	

[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 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.

<table>
<tr><td>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</td><td>
<table>
<tr><th>Lp.</th><th>Etapy: budynki B1, B2</th><th>planowany termin zakończenia</th><th>% zaawansowania</th></tr>
<tr><td>I</td><td>Prace ziemne do stanu „zero”, przyłącza.
prace ziemne, ławy fundamentowe/płyta, strop nad piwnicą, przyłącze wod-kan</td><td>30.05.2026</td><td>22,6%</td></tr>
<tr><td>II</td><td>Strop nad parterem:
strop nad parterem, ściany konstrukcyjne parteru</td><td>30.07.2026</td><td>15,4%</td></tr>
<tr><td>III</td><td>Dach, okna, instalacja elektryczna
ściany konstrukcyjne piętra, wieniec, dach, okna, instalacje elektryczne</td><td>30.01.2027</td><td>24,8%</td></tr>
<tr><td>IV</td><td>Prace wewnętrzne
tynki wewnętrzne
instalacje wewnętrzne C.O., wod-kan i gaz, posadzki</td><td>30.03.2027</td><td>12,8%</td></tr>
<tr><td>V</td><td>Elewacja</td><td>30.05.2027</td><td>14,3%</td></tr>
<tr><td>VI</td><td>Zagospodarowanie terenu i wyposażenie
sufity podwieszane, piec, drzwi wejściowe, bramy garażowe, instalacja fotowoltaiczna, zagospodarowanie terenu i płot,</td><td>30.06.2027</td><td>10,1%</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>RAZEM</td><td>100%</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</td><td>Dopuszcza się waloryzację w przypadku zmiany wysokości stawki podatku VAT. W przypadku zaistnienia takich okoliczności powodujących wzrost ceny lokalu nabywcy lokalu będzie przysługiwało prawo odstąpienia od umowy.</td></tr>
<tr><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td>Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</td><td>Art. 43. 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5:
1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36;
2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2;
3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;
4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;
5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;
6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów;</td></tr>
</table>

	7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1; 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. 7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o: 1) zgodzie banku 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 lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku 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 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:

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

III. Informacja: Środki pieniężne zgromadzone w PKO Bank Polski S.A. [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 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 PKO Bank Polski S.A. [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy],
– 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,

– PKO Bank Polski S.A. [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych: PKO BP S.A. Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: https://www.bfg.pl/.

IV. Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 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.

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

Spektrum Deweloper
Adam Kowalczyk
ul. Fińska 6, 71-792 Szczecin
NIP 854 101 24 73, REGON 811983807

.....

1.